



La conservación arquitectónica de las bodegas de Jerez

La viabilidad del cambio de Uso como alternativa a la destrucción

Autor: Luis G. Prieto Sánchez
Escuela Téc. Superior de Ingeniería de Edificación
Grado en Ciencia y Tecnología de la Edificación

Tutor: D. Ubaldo Espino Pérez
Dpto. de Construcciones Arquitectónicas II
Convocatoria Junio 2014



PROYECTO FIN DE GRADO

**LA CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA DE LAS BODEGAS DE JEREZ.
LA VIABILIDAD DEL CAMBIO DE USO COMO ALTERNATIVA A LA
DESTRUCCIÓN.**

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN

MEMORIA QUE PRESENTA LUIS G. PRIETO SÁNCHEZ PARA OPTAR AL GRADO EN CIENCIA
Y TECNOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN
[2014]

EL TUTOR

D. UBALDO ESPINO PEREZ

Resumen

De todos es sabido lo que ha supuesto para la ciudad de Jerez el mundo del vino a lo largo de la historia. Hoy, en tiempos en los que esta industria ya no aporta los beneficios de antaño, aún quedan en pie muchos de los testigos que nos recuerdan aquella época, las BODEGAS.

El presente trabajo pretende ilustrar al lector acerca de los criterios adoptados por la administración municipal para poder adaptar los edificios bodegueros a otros usos urbanísticos diferentes del que hasta ahora han tenido, y así conseguir que tan preciado patrimonio no se vea abocado a la destrucción.

Palabras clave: Bodegas, administración municipal, adaptar, usos urbanísticos, patrimonio, no destrucción.

Abstract

It is well known what the world of wine has meant to Jerez throughout its history. Today, in times in which the industry doesn't provide as much of the benefits of bygone days anymore, there still survive many of the witnesses that remind us of that epoch- the BODEGAS (wineries).

This article hopes to illustrate for the reader as to the criteria adopted by the municipal administration to adapt the bodegas to urbanity uses different to those which they had up to now, and so save such valued patrimony from destruction.

Key words: Wineries, municipal administration, adapt, urbanity uses, patrimony, no destruction.

Autor del Proyecto Fin de Grado

Luis Prieto Sánchez
C/ Manuel M^a González, 4D – Pta 12- 11.403 – Jerez (Cádiz)
Contacto . 657.52.82.02 . lprietosanchez@hotmail.com .

La conservación arquitectónica de las bodegas de Jerez.
La viabilidad del *cambio de uso* como alternativa a la destrucción.

1.- Introducción. 3

2.- Antecedentes históricos. Contextualización de la situación..... 4

3.- Estado de la cuestión. Fuentes documentales. 6

 3.1.- Estado de la cuestión..... 6

 3.2.- Fuentes documentales. 7

 4.1.- Síntesis de la normativa urbanística aplicada en la ciudad, con especial detenimiento en el *Catálogo de Edificios y Elementos singulares*..... 9

 4.2.- Estudio de los criterios de compatibilidad de uso propuestos por los diferentes planes urbanísticos en referencia a los edificios bodegueros para la conservación de los mismos..... 9

 4.3.- Diagnóstico de las soluciones adoptadas y sus resultados para tres casos reales de bodegas adaptadas a Uso Residencial. 9

5.- Metodología..... 9

6.- Estudio e investigaciones.10

 6.1.- Del urbanismo histórico al moderno. El Catálogo de Edificios y Elementos.10

 6.1.1.- Las primeras Ordenanzas Municipales.....10

 6.1.2.- El urbanismo moderno.....12

 6.1.3.- El Catálogo de Edificios y elementos. La Ordenación del Conjunto Histórico en función del criterio de Protección del Patrimonio Arquitectónico20

 6.2.- Análisis de los resultados.25

 6.2.1.-Actuación singular en una bodega para 9 viviendas de promoción pública en la C/ Liebre, 9.....25

 6.2.2.-Rehabilitación y adaptación de bodega para 20 viviendas tipo *Loff* en la C/ Balderramas, 16.....34

 6.2.3.-Rehabilitación y adaptación de bodega para 28 viviendas.46

 C/ Lechugas, 2.46

 6.2.4.- El uso *Actividad económica* y el uso *Equipamiento público*.....55

7.- Conclusiones57

8.- Bibliografía59

9.- Agradecimientos.....59

1.- Introducción.

De todos es sabida la difusión y fama que han alcanzado los vinos de Jerez en el mundo, lo que ha llevado a la ciudad a ser conocida internacionalmente gracias a ellos.

Desde antiguo se desarrolló la producción de estos caldos de manera más o menos industrializada, hasta alcanzar sus cotas más altas de exportación en los siglos XIX y XX. Ello trajo a la misma, como más adelante veremos, una prosperidad económica importante que determinó la morfología y trazado de la ciudad antigua prácticamente como hoy la conocemos, y propició que enriqueciera su ya importante patrimonio histórico-artístico.

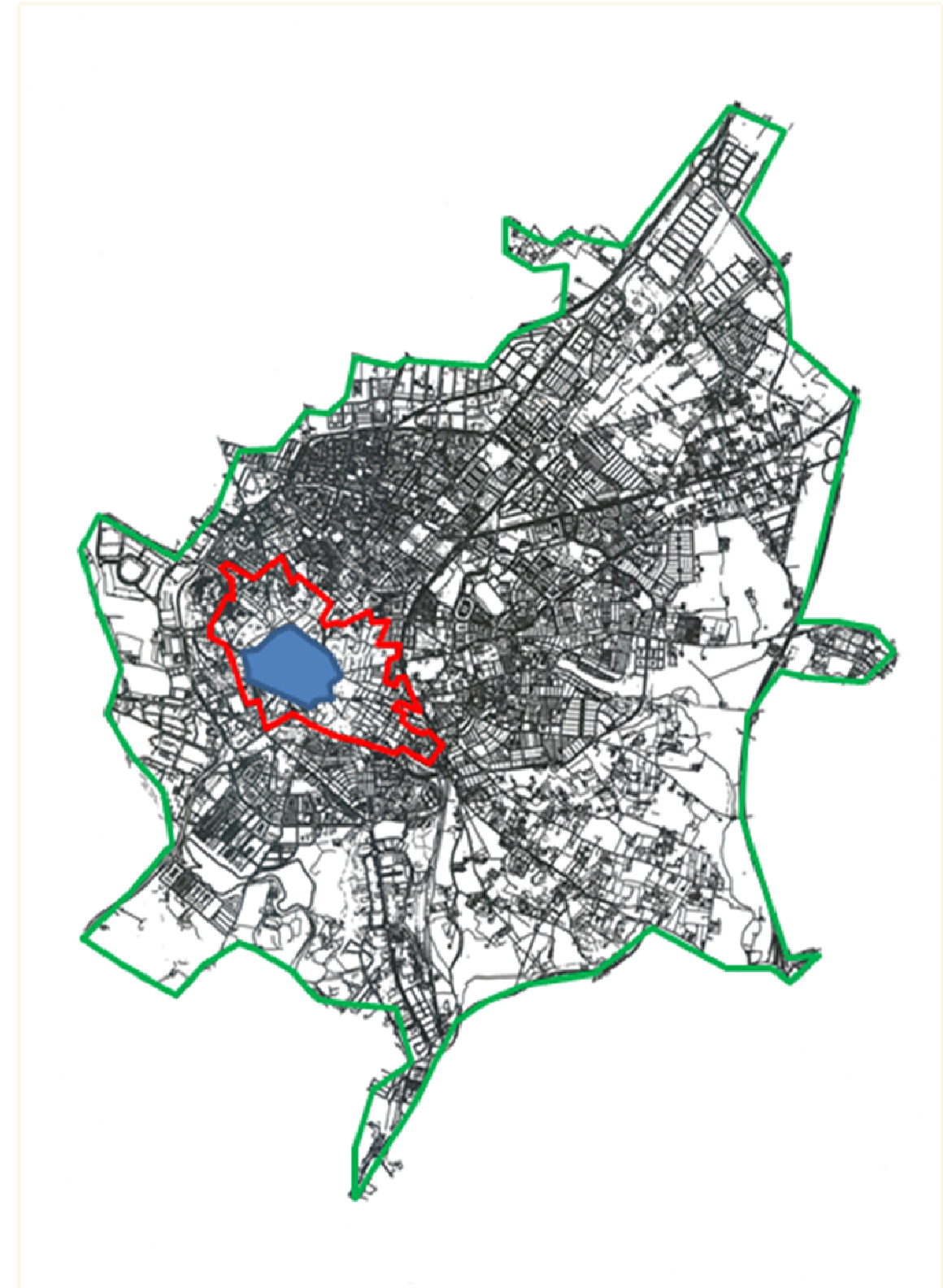
Este hecho hace que se desarrolle en la ciudad, desde el siglo XVI al menos, (si atendemos a la primera **bodega** cuya existencia está documentada hasta ahora) ⁽¹⁾, este tipo de construcción característica para la producción de los vinos, que le dan al entramado urbano una peculiaridad que también encontramos en El Puerto de Santa María y en Sanlúcar de Barrameda, aunque en mucha menor medida.

Este elemento genuino, que durante siglos ha sabido convivir con el resto del caserío, en una relación amistosa y fluida, llega a nuestro siglo XXI mermado y en unas condiciones que no hace más que auspiciar la desaparición de muchas de estas construcciones en las que hoy en día ya no se desarrolla la actividad para la que fueron creadas.

Fundamentalmente en el siglo XX, Jerez va a desarrollar un interés por la conservación de este tipo de edificaciones y del relanzamiento de la industria vitivinícola que fue, que con la puesta en funcionamiento de los primeros Planes de Ordenación Urbana en los municipios se hace efectiva, aunque con criterios dispares que han hecho que en muchos casos dicha inquietud se rindiera al movimiento especulativo imperante en las décadas de los 80 y 90 de dicho siglo, lo que ha propiciado que muchos valiosos edificios de este tipo se hayan perdido.

El presente trabajo, que se plantea y desarrolla como *Proyecto de Fin de Grado* del Grado de Ciencias y Tecnología de la Edificación cursado en la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación de Sevilla, pretende hacer un estudio y análisis de la normativa urbanística aplicada para los edificios bodegueros, de los criterios adoptados de compatibilidad en cuanto a los usos, según la evolución de la misma y de los principios de conservación aplicados, tomando como muestra las actuaciones llevadas a cabo en tres cascos bodegueros que han sido convertidos en edificios residenciales.

Hablaremos de la evolución de la normativa, de cómo los criterios se han ido adaptando a los nuevos requerimientos, de interpretaciones..., en un marco donde no siempre se han adoptado las soluciones más óptimas para el objetivo perseguido.



Recinto amurallado. Ciudad intramuros. Cerca almohade del siglo XII
Conjunto Histórico-Artístico. Casco antiguo
Núcleo principal de la ciudad

¹ ROMERO BEJARANO, Manuel-GUERRERO VEGA, José M^a "The Origins of the Wine House Architecture in Jerez de la Frontera: Analysis of the Bodegas Built in the Sixteenth and in the Seventeenth Centuries" Cambridge. University of Cambridge. 2005. p. 2

2.- Antecedentes históricos. Contextualización de la situación

Jerez de la Frontera es un municipio de la provincia de Cádiz. Está situado al sur de la península Ibérica, a poco más de 12 km del océano Atlántico y 100 km del estrecho de Gibraltar.

Es una de las dos ciudades principales del área metropolitana de la Bahía de Cádiz-Jerez, junto con la capital, tercer conglomerado urbano de Andalucía y uno de los más activos económica e industrialmente.

Es sede episcopal de la Diócesis de Asidonia-Jerez, que abarca el norte de la provincia de Cádiz, tomando el río Guadalete como frontera natural con el sur.

Gran parte del centro histórico de la ciudad es **Bien de Interés Cultural**⁽²⁾ con la denominación de *Conjunto Histórico Artístico: Casco Antiguo de Jerez de la Frontera*, cuya delimitación está determinada en el Catálogo de Edificios y Elementos singulares, del que más adelante hablaremos.

Lo forman un núcleo primitivo medieval intramuros, compacto y de calles estrechas y tortuosas del que forma parte indiscutiblemente el Alcázar.

Dada la proliferación de viviendas y construcciones adosadas a la cara exterior de la muralla que se fue produciendo a lo largo del tiempo, se formaron los dos arrabales principales que tuvo la ciudad, hoy barrios señeros de la misma, como son el de San Miguel y el de Santiago.

Patrimonialmente hablando, Jerez es una ciudad rica. Dispone de importantes restos de la ciudad islámica, como el Alcázar y amplios lienzos de la muralla almohade. Además, se encuentra salpicado de un importante número de iglesias y conventos medievales, así como de edificios renacentistas y barrocos, de carácter tanto civil como religioso.

Hay que resaltar también el amplio caserío perteneciente fundamentalmente a los siglos XVIII y XIX, con unas características tipológicas propias que conforman la trama principal de la ciudad histórica, así como el conjunto de Casas-Palacio construidas por los industriales bodegueros y por la nobleza local en la segunda mitad del siglo XVIII y primera del XIX, principalmente.



Muralla. Detalle del trazado y recinto del Alcázar

Hasta el siglo XVIII, Jerez es una población dedicada eminentemente a la agricultura, donde se desarrolla la producción de vino de una manera tradicional, aunque los resultados empiezan a vislumbrar la potente industria vitivinícola y comercial que llegaría a ser a finales del siglo XIX y durante el siglo XX.

² RD 1390/1982 Real Decreto 1390/1982, de 17 de abril, por el que se declara Conjunto Histórico-Artístico el Casco Antiguo de Jerez de la Frontera (Cádiz)

La configuración de la ciudad de entonces es el ejemplo perfecto de ciudad barroca andaluza, plagada de conventos, ermitas y capillas en donde en 1752 ⁽³⁾ existían 610 conventos de frailes, dato que nos lleva a entender la denominación de **“Ciudad-convento”** que algunos autores han utilizado para referirse a la población de aquel tiempo.

Se tiene constancia de la proliferación de edificios bodegueros en el Jerez del XVII, siendo numerosa la relación de ellos que no se han conservado, pero que están convenientemente documentadas su localización, morfología, autoría, propietario... etc. Sin embargo Jerez conservaría un núcleo urbano de carácter agrícola, que aún no vislumbraba el cambio morfológico que se produciría en la ciudad más adelante.

Las bodegas más características de esta época son las denominadas *bodegas-granero*, de pequeñas proporciones y normalmente aisladas o en todo caso vinculadas a grandes viviendas como casas señoriales o grandes casas-patio o conventos.

En breve, y sobre todo a raíz de la *Desamortización* española de Godoy, que va a comenzar en 1798, la hegemonía de las órdenes religiosas en España se iría debilitando, y su periodo de esplendor en la ciudad daría paso a un lento declive, que prácticamente se ha alargado hasta nuestros días.

Es una época en la que desaparecen infinidad de conventos, monasterios y capillas, saliendo a subasta pública dichos edificios y sus anexos, como puedan ser huertas, heredades, viñas, y el propio caserío adscrito a la correspondiente orden religiosa. Como dato, Aroca Vicenti aporta que en 1787, los 610 conventos antes citados, ya se habrían reducido a 426, lo que nos permite hacernos una idea de la considerable merma en cuanto a patrimonio que supuso para la Iglesia y para la ciudad.

Este hecho, desencadenaría que dichos edificios en la mayoría de los casos se derribaran, aprovechando sus nuevos propietarios los solares resultantes para construir bodegas de dimensiones mucho mayores a los existentes hasta entonces, consiguiéndose unos resultados productivos de más importancia, y comenzando de esta manera un periodo de bonanza económica para la ciudad y sus habitantes.

Pero no sólo van a desaparecer estos edificios, sino también bastantes elementos de la trama urbana propia de la oscura e insalubre ciudad del XVIII, ensanchándose calles y convirtiéndose en plazas antiguos vestigios barrocos o incluso anteriores, como túmulos pétreos o humilladeros. También se derruirían algunas de las puertas de la ciudad y los vertederos o *muladares* más próximos a la población quedarían transformados en paseos o alamedas, siguiendo la corriente aperturista del momento, a la que Jerez no fue ajena.

El desarrollo de la actividad vinatera convierte a su núcleo poblacional en una verdadera ciudad industrial. A partir de mediados del siglo XIX, comienzan a proliferar en los entonces extrarradios de la población, recintos bodegueros a modo de micro ciudades, que acaparan el total de las instalaciones necesarias para la producción del vino.

Se trata de grandes complejos bodegueros que contienen los lagares para la pisa de la uva y obtención del mosto, los talleres de tonelería para fabricar y reparar las botas que contendrían los preciados caldos en las bodegas, almacenes, escritorios u oficinas, las propias bodegas para envejecimiento de los vinos, cuadras para los animales y estancias para los vehículos de transporte... etc, que son verdaderos complejos industriales sin igual en la Andalucía de la época.

Como máximos exponentes de estos conjuntos señalamos las bodegas González Byass con 72.529 m² y las bodegas Domecq con 58.262 m². Ciertos autores pasan a denominar ahora **“Ciudad-bodega”** a la antes llamada “Cuidad Convento”

Semejante desarrollo, propiciaría asimismo que esta población fuera pionera en la instalación del alumbrado público eléctrico, creándose la *“Compañía Jerezana de Electricidad”* para el suministro de la energía eléctrica.

También lo fue para la llegada del ferrocarril. No en vano, la primera concesión ferroviaria en Andalucía y tercera de España, fue para la línea *Jerez-El Trocadero*, en Cádiz, en 1852, que tenía parada en El Puerto de Santa María, fundamentalmente para llevar el producto a la costa para su exportación por vía marítima⁽⁴⁾.

De hecho dentro de la propia ciudad, los empresarios bodegueros sufragaron la construcción de un tren urbano, *el tren del vino*, con la única misión de comunicar las bodegas entre sí y con la estación de trenes.



El tren del vino dentro del complejo bodeguero del Marqués de Misa

El siglo XX supondría para la industria vinatera y para la ciudad un periodo de contrastes. En líneas generales supuso la internacionalización del vino y el brandy que se producía y comercializaba como nunca antes.

En los años 60 al 80 se alcanzan las mayores cifras en cuanto a la exportación y distribución del producto. En este periodo se consolidan las grandes firmas bodegueras que han sido bandera de la ciudad por el mundo.

Es ahora cuando estas empresas, huyendo de las incomodidades que supone que los complejos bodegueros hayan sido absorbidos por la ciudad, y de alguna manera ahogados por ella, crean otros más modernos en las afueras, con una estética vanguardista y una arquitectura contemporánea que llevan asociados un uso de los

³ AROCA VICENTI, Fernando. De la ciudad de Dios a la ciudad de Baco. Remedios 9 ediciones. Jerez 2007 p. 64-65

⁴ <http://www.spanishrailway.com/2012/03/01/jerez-al-trocadero-linea-de-jerez-al-puerto-de-santa-maria/>

materiales y una estética que en nada tienen que ver con todo lo anterior, y que quizá debería ser objeto de un trabajo de investigación aparte.

Desgraciadamente, a finales de los años 80, las cifras de las ventas empiezan a bajar a causa de la aparición de otros productos que compiten con los caldos jerezanos de una manera muy agresiva.

El desarrollismo previsto por la normativa urbanística de la época no es acertado, no alcanzándose las previsiones de ocupación del *suelo industrial bodeguero* tenidas en cuenta, como ya hablaremos.

Además, la industria vitivinícola deberá afrontar uno de los periodos más agrios de su historia, teniendo que soportar la amortización de la inversión hecha para las nuevas instalaciones, justo cuando las ventas comienzan un descenso imparable que tan sólo en los últimos tiempos se ha estabilizado.

A día de hoy, en pleno siglo XXI, la industria vinatera no es el motor de la ciudad que fue en otro tiempo. Los bodegueros han tenido que *reinventarse* sustituyendo las grandes cifras de ventas de antaño por otras más modestas en favor de una producción muy cuidada y de calidad.

Se han potenciado productos como el brandy gran reserva, los vinos amontillados y olorosos más viejos o el vinagre (incluso en emulsión), que encajan a la perfección en el mercado de productos *gourmet* tan en boga en los tiempos que corren.

3.- Estado de la cuestión. Fuentes documentales.

3.1.- Estado de la cuestión.

El 30% de la superficie de suelo construido en el casco urbano de Jerez, a día de hoy está ocupado por edificaciones bodegueras. Este dato, que extraemos del portentoso trabajo de ALADRO PRIETO (2012) ⁽⁵⁾ en su tesis doctoral, nos lleva a darnos cuenta de la cantidad de edificaciones que aún existen en una ciudad, que como ya hemos visto no pasa por sus mejores tiempos en cuanto a su producción vinatera.

Pero entonces, ¿a qué uso están destinados estos edificios? Afortunadamente podemos afirmar que la mayoría de ellos conservan el uso para el que fueron concebidos, es decir, continúan siendo bodegas.

Empresas como *González Byass*, *Bean Global España* (antiguas *Bodegas Domecq*), *Bodegas Lustau*, *Bodegas Garvey*, *Grupo Medina* o *Bodegas Real Tesoro*, por citar algunas de las más importantes, continúan produciendo los vinos y brandies que tanta fama dieron a la ciudad, y que siguen teniendo un hueco en el mercado nacional e internacional, sobre todo en Hispanoamérica.

Otras algo más modestas, como puedan ser *Bodegas Maestro Sierra*, *Bodegas Tradición*, *Bodegas Urium*, o *Bodegas Conde de los Andes*, entre otras, pelean por sobrevivir en un

negocio condicionado por los precios y fama de las grandes, pero que encuentran en la *cuidada calidad del producto* el hueco de mercado necesario para mantener su lugar destacado.

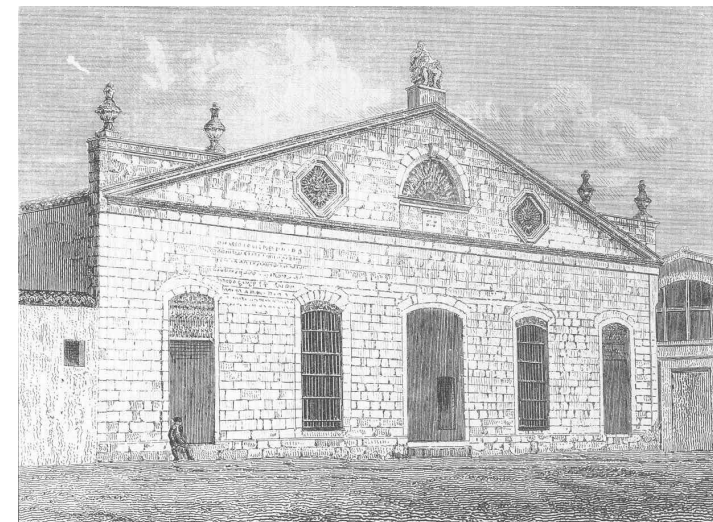
Desafortunadamente en Jerez, al igual que en muchas otras poblaciones españolas, las políticas expansionistas, modernizadoras y especulativas de la segunda mitad del pasado siglo XX, no hicieron ningún bien al patrimonio de la ciudad. Es verdad que entonces no se tenía el conocimiento del que hoy disponemos y desde luego el sentido de la conservación que impera actualmente, con lo que no podemos buscar responsables ni en los técnicos municipales redactores de los planes urbanísticos, ni en los promotores inmobiliarios de la época. Tampoco en la escasa y poco definida normativa, que irremediamente contribuyeron a que muchos de los cascos bodegueros que consiguieron soportar el envite de épocas peores, sucumbieran al derribo en pro de modernas promociones de viviendas u otros fines.

Para el caso de las edificaciones bodegueras, es verdad que su morfología ha podido contribuir a que se produjeran dichos derribos, dado que se trata de unos edificios realmente singulares que en muchos casos impiden albergar cualquier otra actividad que no sea la crianza de los vinos, para la que fueron creados.

En líneas generales, las bodegas suelen ser edificios de planta pseudorectangular, con paramentos de mampostería enfoscados y encalados, cubiertos con armaduras de madera a dos aguas con tejado de tejas árabes sustentada por un bosque de pilares.

Los muros externos, contruidos con materiales de gran higroscopicidad y con un espesor mínimo de 60 cm, mantendrían de esta manera un elevado grado de humedad en el interior, proporcionando además un gran aislamiento térmico.

La altura de los edificios es elevada, llegando a alcanzar los 14 m, para que albergaran un gran volumen de aire en su interior, necesario para la crianza del vino bajo levaduras. Las ventanas suelen estar situadas a gran altura y debían estar cubiertas de celosías o esteras de esparto lo que favorecería la ventilación pero impidiendo el paso de la luz solar.



Grabado. Bodega del Dios Baco. C/ Medina.



Interior de una bodega. González Byass.

⁵ ALADRO PRIETO, José Manuel: *La Construcción de la "Ciudad Bodega". Arquitectura del vino y transformación Urbana en Jerez de la Frontera en el Siglo XIX*. Jerez. Tesis doctoral Universidad de Sevilla, 2012. Tomo I-p.19

Bien es verdad que se hacía complicado darle a estos edificios un uso diferente al de bodega, pero se tenía claro que no se podían abandonar a su suerte, ya que con ellos no sólo se perdía un importante valor patrimonial y en muchos casos artístico, sino que se difuminaría el entramado de aquella ciudad industrial que ha llegado hasta nuestros días, y que un día fue.

Con todo, los jerezanos estamos acostumbrados desde siempre a ver talleres de chapa y pintura o de reparación de motocicletas, o almacenes de todo tipo dentro de edificaciones bodegueras, por citar algunos ejemplos.

Se hacía necesario por tanto que se regulase el uso de dichas ocupaciones, de manera que se evitaran malintencionadas intervenciones que desvirtuaran los edificios, evitando que se pudieran modificar elementos estructurales propios de la edificación, así como otros aspectos formales o estéticos.

Paralelamente, los estudios que se hacen para la redacción de los diferentes planes urbanísticos, aportaron datos en materia de vivienda que evidenciaban del alto número de infraviviendas existentes dentro del casco antiguo, donde además se encuentra el mayor número de viviendas en mal estado de la ciudad.

El alto grado de despoblamiento de la zona, que se hace evidente con sólo dar un paseo por determinados barrios, creaba la necesidad de fusionar estos aspectos dándose una solución de conjunto.

Y la cuestión se planteó necesariamente: ¿Por qué no cambiar el uso de determinadas fincas para adaptarlas a viviendas?, precisamente de las que más lo necesitaban, las antiguas bodegas jerezanas.

De esa manera, se conseguía que el edificio en cuestión no se perdiera o degradara, conservándose en la medida del nivel de catalogación que se le hubiese asignado, y se dotaría al centro de la ciudad de un número de viviendas tal que podría cubrir la demanda existente, repoblándose zonas que los tiempos dieron de lado, recuperando la vida de sus calles.

A la par se facilitaría la compatibilidad de uso con el residencial de dichas construcciones, para facilitar la vida de los nuevos habitantes de estas zonas pseudoabandonadas, o cuando menos, apartadas, donde poder instalar supermercados, garajes para vehículos, talleres artesanales, o almacenaje, en contacto directo con el público y concebidos éstos últimos con una cierta impronta comercial.

Todo ello con un criterio de revisión de los planes anteriores y de su adaptación para adecuar tipologías arquitectónicas residenciales a la zona donde se implantasen, para responder a requerimientos de buen funcionamiento morfológico y evitando la segregación y la ruptura de las tramas existentes.

Se va a tratar ahora a la bodega como el elemento más singular de la estructura urbana, al tiempo que como una señal de identidad específica que debe preservarse. No va a ser sólo un valor arquitectónico individual, sino una aportación a la conformación de tramas urbanas genuinas de Jerez, y a la vez inéditas.

Esto fue un primer paso muy importante para evitar la desaparición de estos edificios bodegueros, que sin uso hubieran estado condenados a la ruina, como más adelante veremos.

3.2.- Fuentes documentales.

Aunque por la naturaleza, el contenido y el alcance de este trabajo, a priori no hubiera sido necesario consultar determinadas publicaciones de carácter histórico que ahora se reseñarán, nos ha resultado conveniente hacerlo ya que nos hubiera sido imposible desarrollarlo sin tener una idea global de lo que ha supuesto para la ciudad de Jerez, la producción y comercialización de sus vinos en su contexto histórico.

Entendemos indispensable conocer la visión general que nos aporta **José Ruiz Mata** en su "*Breve historia de Jerez de la frontera*", que nos pone en situación de una manera liviana y de fácil lectura.

Julian Jeffs, en su "*El vino de Jerez*" nos proporciona datos sobre los orígenes de la producción, que se remontan hasta el tiempo de la Hispania fenicia y luego romana. Interesantísimas son sus aportaciones en cuanto al auge y exportación del Jerez en el XIX, y de cómo los ingleses se convirtieron en el verdadero sustento de la industria, dado que los vinos no sólo se enviaban a las islas, sino también a todas sus colonias, a través de una verdadera red comercial regentada por ellos. Los empresarios bodegueros jerezanos adquirirían de esta manera un gusto por lo inglés y un refinamiento al estilo europeo que no se daba en ninguna población andaluza.

No es menos interesante la publicación de **Manuel María González Gordon**, Marqués de Bonanza, que trata de manera muy explicativa en su "*Jerez Xerez Sherish*" las labores del vino y de su crianza y de los oficios necesarios que rodeaban a dichas labores, aportando datos sobre las construcciones bodegueras, así como de las viñas.

De los fondos del **Archivo Histórico Municipal de Jerez**, hemos podido obtener detalles de empresas bodegueras y propietarios dada la descripción que **R. Mena y sobrino** hacen en su "*Reseña de las bodegas de Jerez*", donde se relacionan las bodegas existentes de la época (año 1900), los tipos de vinos que elaboraban, los nombres y procedencia de sus propietarios y su localización.

Capítulo especial merecerían los trabajos de **Aroca Vicenti** y **Aladro Prieto**, por sus aportaciones al conocimiento global de todo lo relacionado con Jerez y sus bodegas a lo largo del tiempo.

Con **Aroca Vicenti** hemos podido descubrir las diferencias morfológicas de los edificios bodegueros de los siglos XVIII, XIX y XX. Nos explica la transformación de la primitiva *Ciudad-convento* a la posterior *Ciudad-Bodega*, y el proceso de expansión de las bodegas y de su acomodo en el tejido urbano, en detrimento de los edificios religiosos.

Aladro Prieto ha desarrollado en su *Tesis Doctoral* de Arquitectura un excepcional trabajo de documentación e inventariado de los cascos bodegueros existentes y de otros de reciente desaparición. Aunque hace un repaso desde el principio, se centra en el siglo XIX, aportando una cantidad ingente de datos sobre bodegas, localización, propietarios, maestros de obra, materiales empleados en su construcción, fechas, apoyándose además en muchos documentos escritos antiguos, en grabados y fotografías, con los que hemos podido complementar y enriquecer el presente trabajo.

Especial mención entendemos que merecen sus aportaciones en cuanto a los *conjuntos bodegueros* como *conjuntos urbanos industriales* y la transformación que supusieron para

la ciudad, así como sus estudios sobre la colmatación de El Ejido y de los ensanches, que nos han hecho entender muchas cuestiones.

Por otro lado, de la **Oficina de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Urbanismo, Servicios Operativos y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Jerez** hemos podido consultar el "*Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Jerez*" de **1984** y de **1995**, y todo lo concerniente al tratamiento previsto para los edificios que se abordan en este trabajo.

El Anexo II del tomo II del Plan del 95 incluye una precatalogación de los 5 espacios singulares que se tienen en la ciudad por característicos. Como no podía ser menos, uno de ellos aborda los espacios bodegueros, para lo que se redacta un **Estudio Sectorial** específico de las bodegas, cuyo autor es el arquitecto **Pablo Diáñez Rubio**, del que se puede extraer un pormenorizado diagnóstico del estado general, y se establece una precatalogación en función de una serie de valores que se verán más adelante.

Especial detenimiento hemos querido tener en el "*Plan General de Ordenación Urbana*" de **2009**, publicado en la página web del Ayuntamiento de Jerez, desde la que puede tener acceso a él cualquier ciudadano, por los cambios que supone sobre los anteriores en cuanto al tratamiento que se le da a las bodegas, así como por el portentoso **Catálogo de Edificios y Elementos Singulares** que desarrolla.

El Catálogo, del que más adelante hablaremos, nos lleva al **Museo Arqueológico de Jerez**, en el que se conserva el plano más antiguo conservado de la ciudad, de **1825**, pintado sobre lienzo y elaborado por el arquitecto municipal Francisco Javier Velázquez.

Desde 2002, personal de este Museo en colaboración con técnicos municipales y a propuesta de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, vienen elaborando un documento denominado **Carta Arqueológica**, que va aglutinando e interpretando los datos que se van obteniendo de las diferentes prospecciones arqueológicas realizadas en el suelo urbano, para indagar acerca los orígenes de la ciudad, de su morfología, y se otros muchos aspectos. Este documento, sirvió de base para la redacción de las fichas del Catálogo de Edificios mencionado, por lo que se nos hizo indispensable su consulta.

De los **archivos de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A**; hemos podido consultar y extraer la documentación relativa a las tres promociones de viviendas ejecutadas en edificios bodegueros que aquí se tratan.

De esta manera, hemos obtenido datos de los tres proyectos: *Proyecto de Ejecución de la Calle Liebre, 11*, *del de la calle Balderramas, 16* y *del de la calle Lechugas, 2*, así como también una cantidad importante de fotografías, de las que muchas de ellas se presentan en este documento.



Plano de Jerez de D. Francisco Javier Velázquez, arquitecto municipal. 1825. Museo Arqueológico de Jerez.

4.- Objetivos del Estudio.

Existen infinidad de publicaciones y estudios relacionados con las bodegas de Jerez, y sus vinos, tratados desde diferentes puntos de vista.

Apenas un puñado de ellos son los que abordan el asunto centrándose en las edificaciones bodegueras, su morfología, su integración en la ciudad..., aunque fundamentalmente con un planteamiento historicista.

Entendíamos por tanto que se nos abría un horizonte en el que desarrollar el presente trabajo, desde un enfoque técnico básicamente, siendo conscientes de la visión global que nos aportaría el conocimiento histórico de la situación, ante la necesidad de repoblación que se plantea en el casco histórico de la ciudad, sin perder de vista los requerimientos en cuanto a catalogación de los edificios y normativa edificatoria en vigor.

Para ello, nos plantábamos el desarrollo de los siguientes objetivos:

4.1.- Síntesis de la normativa urbanística aplicada en la ciudad, con especial detenimiento en el Catálogo de Edificios y Elementos singulares.

4.2.- Estudio de los criterios de compatibilidad de uso propuestos por los diferentes planes urbanísticos en referencia a los edificios bodegueros para la conservación de los mismos.

4.3.- Diagnóstico de las soluciones adoptadas y sus resultados para tres casos reales de bodegas adaptadas a Uso Residencial.

5.- Metodología.

Entendiendo la *metodología* como el conjunto de procedimientos a desarrollar necesarios para conseguir las finalidades y objetivos pretendidos, se nos planteaba el abordar este asunto desde dos niveles diferenciados, teniendo presente el carácter investigador y analítico que pretendíamos dar a nuestro trabajo;

Un primer nivel basado en la recopilación de toda la información, principalmente documentación objetiva referente al contexto histórico, y a la normativa de planificación fruto de la evolución de los criterios tomados con anterioridad. Se trataba, en definitiva, de captar todo tipo de documentación, gráfica o de otra índole, que nos ayudase a contextualizar la realidad construida que nos encontramos en la calle fruto de actuaciones de otros tiempos, y sobre todo de otras más recientes con un carácter, que podíamos decir, casi experimental.

Para ello ha sido necesario consultar y desmenuzar cada uno de los planes urbanísticos que más incidencia han tenido para la ciudad, como son los anteriormente citados PGOU de 1984, PGOU de 1995 y el PGOU de 2009, actualmente en vigor.

Debíamos conocer los criterios generales fundamentales de cada uno de ellos, que nos hiciera ponernos en situación de la trayectoria que se ha ido definiendo para la ciudad de Jerez durante cada uno de los periodos de vigencia, y tener así además una idea clara de conjunto, de lo que hemos dado en denominar *el urbanismo moderno*, como más adelante se verá.

Se nos hacía necesario separar toda la información que nos fuese posible de las bodegas y los complejos bodegueros, del resto de la normativa reguladora que afectaba en otros aspectos a la ciudad.

En un principio nos iban a valer todos los datos y documentos que fuésemos capaces de extraer de dichos planes acerca de ellas, para más adelante clasificar y escoger los que nos aportarían la información de la que valernos para la realización del presente documento.

Según avanzábamos en la revisión de la documentación, nos dábamos cuenta de que, a partir del PGOU de 1995 sobre todo, se habrían realizado estudios específicos acerca de las bodegas, lo que nos brindaba la posibilidad de obtener una ingente cantidad de información, no sólo escrita, sino también gráfica, que hubo que tener en cuenta.

Habría que destacar el estudio de las bodegas y complejos bodegueros redactado por el arquitecto Pablo Diáñez Rubio, como uno de los 5 *estudios sectoriales* que se encargaron como documentación preparatoria para la redacción del Plan de 1995, y que finalmente aparecerá como anexo al mismo con el título "El tejido urbano más singular del Conjunto Histórico de Jerez: Las bodegas".

Del mismo pudimos obtener algunos de los datos que finalmente hemos utilizado para la redacción de este trabajo.

Consideramos como la aportación más significativa de este plan del 95, como más adelante veremos, la ampliación del primitivo Catálogo de Edificios y Elementos del anterior plan.

Con él nacería la *tipología bodeguera* para la que se definirían los grados de catalogación extrapolados al resto de edificios catalogados, y del que pudimos extraer los correspondientes planos de tipología bodeguera y de edificios catalogados para esta tipología que presentamos.

Muy importante ha sido también la consulta, por los datos que nos aportaron, de las fichas de catalogación que se harían para el tercero de los planes de ordenación urbanística consultados y que actualmente está en vigor.

En ellas se haría un estudio pormenorizado de cada una de las fincas catalogadas, donde se resumía para cada una de ellas la tipología urbanística, grado de catalogación, compatibilidad de uso, actuaciones permitidas o tipos de rehabilitación según su grado para las edificaciones bodegueras, entre otros aspectos.

También lo fue de manera significativa conocer los criterios y el enfoque utilizados en la redacción de la *Carta Arqueológica de Jerez*, en la que un equipo de técnicos municipales, junto a arqueólogos del Museo Arqueológico de la ciudad crea el documento que determinaría la zonificación arqueológica a tener en cuenta en adelante para la catalogación de los inmuebles. Esto nos llevó a conocer las consecuencias que se generarían para cada una de las fincas catalogadas en cuanto a los requisitos a cumplir dependiendo de su nivel de protección arqueológica.

Por otro lado, se pudo tener acceso a toda la documentación tanto escrita como gráfica que la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, como promotora de las tres actuaciones, conserva en sus archivos.

Tuvimos la oportunidad de desmenuzar documentos como los tres proyectos arquitectónicos, tanto a nivel de *proyecto básico* como a nivel de *proyecto de ejecución*.

Esto nos llevaría a entender, tras el análisis de los mismos, los criterios adoptados por cada uno de los proyectistas, con la oportunidad de poder analizar las diferencias en cuanto a uno y otro, dado que se trataba de promociones que se enmarcan en etapas diferentes y a los que les afectaron planes distintos.

De aquí debíamos extraer toda esa jugosa información que más adelante nos serviría para la ejecución del estudio propiamente.

Pertenecen a este archivo también muchas de las fotografías de ejecución de obra que se han incorporado al documento, como más adelante se verá.

Con todo ello, **en un segundo nivel**, se planteaba que debíamos hacer un profundo análisis de la documentación anterior, de los casos reales estudiados y de las interpretaciones que la norma permitía en relación con las soluciones adoptadas en cada caso específico planteado.

Entendíamos que lo novedoso de nuestro trabajo radicaba en explicar, sirviéndonos de actuaciones reales llevadas a cabo en cascos bodegueros, la evolución que la normativa había ido tomando con respecto a *las compatibilidades de uso* permitidas para estos edificios a lo largo del tiempo, con la intención de protegerlos y salvarlos así de una destrucción segura.

Debíamos comprobar si el cambio de uso a *Residencial*, que se planteaba como la *panacea*, cuando menos cubría los objetivos primitivamente marcados para la conservación de los edificios bodegueros en los términos definidos, y además ver si realmente contribuía a la repoblación del tejido urbano.

Todo esto una vez finalizada una pesada digestión que comenzaba en los años 60 a los 80 con las primeras demoliciones importantes, que suscitaron que este mecanismo de protección del patrimonio se pusiera en marcha.

Para ello planteábamos una comparativa sobre una determinada finca bodeguera, analizando cómo era afectada por cada uno de los tres últimos planes de ordenación, en cuanto a uso del suelo, calificación de su tipología, grado de protección y/o catalogación.

Fue necesario para ello localizar las *fichas de ordenación de suelo urbano* de cada uno de los planes para las fincas estudiadas, y comprobar así la evolución que tuvieron los aspectos antes indicados.

Había que ver con detalle los grados de protección de cada uno de los edificios bodegueros, que con el Catálogo de PGUO de 2009 ya sería en forma de ficha de Catalogación.

De esta manera fuimos capaces de intuir la evolución de los criterios planteados en cada una de las épocas.

Quedarían por analizar las actuaciones reales llevadas a cabo sobre cada una de las bodegas estudiadas, ahora con un uso diferente para el que fueron concebidas, teniendo en cuenta todo lo anterior y comprobando si los resultados obtenidos respondían a los objetivos que los redactores de la normativa se marcaron.

No se trataba solamente de un ejercicio simple de análisis de cumplimiento de la normativa, sino que había que comprobar que el nuevo edificio funcionaba en el contexto de su localización, enfocado al nuevo uso al que se le hubiera destinado, y ver de esta manera si estábamos ante una posible solución que haría viable la recuperación de un patrimonio que de otra manera quedaría en manos de un destino incierto.

6.- Estudio e investigaciones.

6.1.- Del urbanismo histórico al moderno. El Catálogo de Edificios y Elementos.

6.1.1.- Las primeras Ordenanzas Municipales.

No sería hasta **1878** cuando en Jerez se redactan las primeras **Ordenanzas Municipales** de las que tenemos constancia, que no tuvieron gran trascendencia en lo que se refiere a las construcciones bodegueras, ya que apenas si las nombran.

Sin embargo se conocen numerosos acuerdos municipales muy anteriores con relación a la policía urbana y a la ordenación de la edificación de la ciudad, que sí las tratarían. ⁽⁶⁾ Irían encaminadas a limitar la edificación de edificios bodegueros en el interior de la ciudad consolidada para llevarlos hacia los límites urbanos, atendiendo de esta manera los requerimientos de amplios sectores de la población. Sin embargo no se cumplieron de manera homogénea estas normas, ya que se seguirían construyendo bodegas aisladas en el interior de la población.

Los primeros acuerdos de carácter ordenancista con respecto a la construcción de bodegas los encontramos a finales del siglo XVIII, donde se tratan asuntos como el ornato de fachadas en cuanto al *orden y buen gusto arquitectónico* y de medidas de salubridad en cuanto a la recogida de las aguas pluviales por el interior de los muros, y no directamente a la calle.

En 1794 se le solicita al señor Corregidor que se prohíba la construcción de bodegas en el interior de la ciudad, tras los numerosos informes de los párrocos de San Mateo y San Marcos, que estaban sufriendo la progresiva construcción de las mismas en sus feligresías, en detrimento del número de fieles a los que atender, e intentar paliar así la desaparición de viviendas.

Hay que tener en cuenta que las bodegas estaban consideradas por entonces como actividades molestas e insalubres, ya que no sólo hablamos de las silenciosas bodegas de crianza del vino, sino también del resto instalaciones que una bodega alberga, como los talleres, almacenes o alambiques, que no sólo emitían ruido, sino también vertidos y residuos de todo tipo que irían a parar directamente a las calles.

El acuerdo de 1837 sobre construcciones bodegueras. ⁽⁷⁾ Con la restitución del modelo constitucional de 1836, se dota a los ayuntamientos de un instrumento que les concedería poderes y operatividad en cuanto a las materias de Policía Urbana. Es entonces cuando se crea la *Comisión de obras y de ornato público*. Este órgano estaría encargado de analizar e informar sobre las solicitudes de obras presentadas, sobre las que más tarde el Cabildo se pronunciaría.

⁶ ALADRO PRIETO, José Manuel: *La Construcción de la "Ciudad Bodega"*. Arquitectura del vino y transformación Urbana en Jerez de la Frontera en el Siglo XIX. Jerez. Tesis doctoral Universidad de Sevilla, 2012.Tomo II-p. 511

⁷ Idem. Tomo II-p.515

Al amparo de esta nueva forma de actuar, el Cabildo aprueba en 1837 el *Acuerdo sobre construcciones bodegueras* que regiría las normas básicas para la regulación y el control de la ubicación de las bodegas jerezanas.

Se dictaron normas como la prohibición de construcción de bodegas en las calles principales de la población, o en las bien *avecindadas*, esto es, en las muy pobladas.

Se prohibía expresamente que se vaciasen casas, dejando únicamente la fachada de las mismas en pie, para luego construir una bodega en su interior.

Se podrían construir, sin embargo en las calles más alejadas, pero siempre que la bodega albergase al menos una casa habitable, y que ésta diera necesariamente a la fachada principal. De esta manera se aseguraban el poblamiento de las nuevas zonas más alejadas donde se levantarían las nuevas bodegas, haciéndose “*avecindadas las nuevas calles*”.

Esto dio lugar a un nuevo tipo de construcción bodeguera, la bodega de dos plantas, donde el empresario vinatero haría una casa en la planta primera, dejando la planta baja para el desarrollo de la actividad. De éstas aún existen varios ejemplos en la ciudad.



Ejemplos de construcción bodeguera con casa habitable.

Ordenanzas y acuerdos posteriores a 1837. Básicamente van a centrarse en el control de aspectos como el ornato de las fachadas, el sustraer las cubiertas de la vista exterior desde la calle o la salubridad pública y además continuarían regulando la localización de las construcciones bodegueras, cosa que por lo que se ve, no se tomaba demasiado en serio, ya que se seguían levantando en lugares inapropiados.

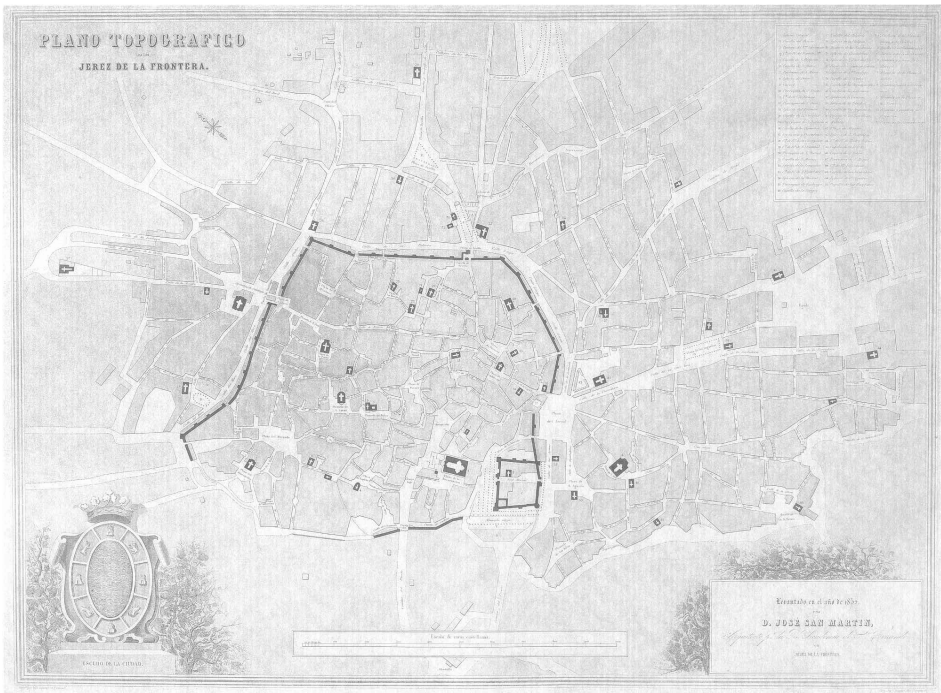
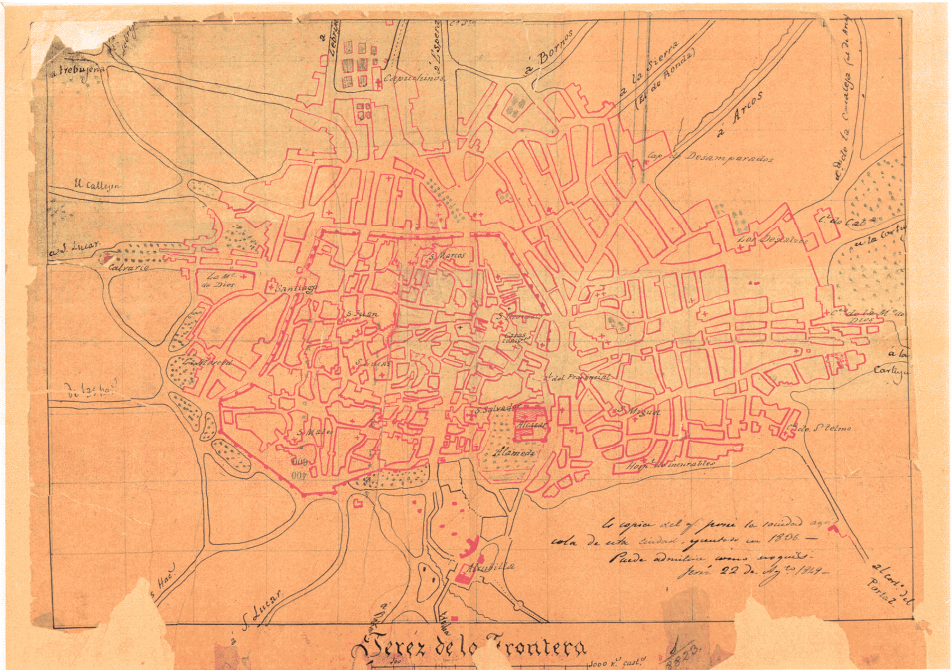
El bando sobre edificaciones de 1869. ⁽⁸⁾ Fue necesario por el proceso de expansión de la población más allá de los límites dieciochescos. Se generarían por primera vez sectores urbanos *ex novo*, aunque se carecería de un verdadero proyecto planificado de expansión. En 1875 se plantearía por primera vez la realización de un **Plan de Ensanche**, que no se llevaría a cabo hasta prácticamente 70 años después, con el Plan de Ensanche de 1940. En su lugar se optó por reeditar la normativa de 1869 que estuvo en vigor hasta las **primeras Ordenanzas Municipales de Jerez, en 1878**, con la que empezamos este

⁸ ALADRO PRIETO, José Manuel: *La Construcción de la “Ciudad Bodega”*. Arquitectura del vino y transformación Urbana en Jerez de la Frontera en el Siglo XIX. Jerez. Tesis doctoral Universidad de Sevilla, 2012.Tomo II-p. 529

apartado. Realmente para las bodegas no tuvieron apenas trascendencia, excepto que se suprimió la obligación de tener que construir bodega y casa que estaba en vigor desde 1837.

En 1890 se publicarían las nuevas **Ordenanzas Municipales** de la ciudad, que tampoco aportarían demasiados cambios a las normas existentes para las bodegas.

Croquis para cartografía de Jerez de 1836. Copia de 1849



Plano topográfico José San Martín. 1852

6.1.2.- El urbanismo moderno

No sería hasta entrado el siglo XX, llevado por iniciativas paralelas en otras ciudades españolas más importantes, cuando se plantee un planeamiento ordenado para la ciudad.

a) Primera propuesta. El Plan General de Ensanche de 1940.

Tras la Guerra Civil, la ciudad sufre una expansión realmente imparable. Estos factores se veían reforzados por la situación de la industria del vino, principal fuente de riqueza de la ciudad que se hallaba en expansión, pasando las exportaciones a incrementarse espectacularmente.

El Ayuntamiento encarga a **Fernando de la Cuadra** el denominado **Plan General de Ensanche**, que va a contemplar tres zonas de actuación diferentes;

- Ensanche residencial. La ordenación se estructura mediante unas vías concéntricas y radiales.
- Ensanche de la zona Industrial, con una ordenación menos geométrica.
- Ensanche del casco urbano, donde se plantean actuaciones puntuales de reforma interior encaminadas fundamentalmente a mejorar las conexiones con las nuevas zonas proyectadas. Comprendía el ensanchamiento de muchos viales, y por tanto, la pérdida del entramado original de determinadas calles y de muchos edificios singulares, en pro de un aperturismo de su tiempo mal entendido.

El Plan nunca se ejecutó, por lo que la ciudad continuó creciendo de manera desordenada durante 15 años más aproximadamente.

b) Plan General de Ordenación de 1955.

Retomada la idea de planificar el crecimiento ordenado de la ciudad, se redacta el denominado **Plan General de Ordenación en 1955**. Básicamente intentó poner en funcionamiento el Proyecto parcial de Ensanche que pretendía el anterior.

Por suerte para la población le sobrevino la aprobación de la **1ª Ley española sobre el Régimen del Suelo de 21 de mayo de 1956**, con lo que tuvo una vigencia realmente breve, en donde apenas dio tiempo a poner en práctica nada de lo planificado.

c) El Plan General de 1959.

Fue redactado con una previsión de vigencia de 40 años, o al menos eso persiguió, pretendiendo la creación de un Jerez jerarquizado como conjunto orgánico tanto del casco como de las zonas de influencia, que dieran por resultado una estructura adecuada a sus arterias de interrelación de los núcleos de población, para que los servicios se pudieran desarrollar ordenada y debidamente.

Se basó principalmente en una previsión enfocada a la construcción de vivienda nueva, dada la necesidad que se hacía obligatoria en una ciudad que mayoritariamente habitaba en infraviviendas en casas de vecinos o corralas. Contemplaba una necesidad

de vivienda de unas 24.000, necesarias para absorber el incremento de la población que se preveía en ese periodo, y de unas 6.000 para sustituir las infraviviendas existentes.

Absolutamente nada se menciona de la conservación arquitectónica de edificios singulares ni por asomo, estando enfocado principalmente hacia la ordenación del crecimiento de la ciudad moderna en los extrarradios y en la conexión de viales e infraestructuras existentes con las proyectadas.

Aún no se vislumbraba el interés por la conservación del patrimonio que más adelante se desarrollaría, lo que hizo que se perdieran algunos edificios bodegueros víctimas de las nuevas directrices planificadoras.

d) El Plan general de 1969.

Se redacta durante el "boom" económico y demográfico de finales de los años sesenta. Las exportaciones del vino de Jerez, como ya se adelantaba anteriormente, pasaron a duplicarse en cuestión de quince o veinte años.

Esto conlleva un enriquecimiento de la ciudad que acentúa la necesidad de vivienda, que quizá el anterior plan podía absorber en cuanto a las necesidades de suelo residencial, pero no tenía la dimensión suficiente de suelo para las bodegas.

Se intensifica en muchos casos la actividad de pequeñas bodegas "sin nombre" situadas en la mayoría de los casos en el casco urbano, que se revitalizan trabajando y surtiendo de mosto, mano de obra e incluso de vino a otras más importantes o incluso a las grandes bodegas de renombre del Jerez.

Es por ello que se retoma una actividad venida a menos en los "cascos bodegueros" jerezanos de intramuros, donde se empiezan a notar los inconvenientes para la salida y entrada de camiones, por la anchura de muchas calles o las dimensiones de las puertas de las propias bodegas frente a los nuevos y modernos vehículos a motor.

El plan se concibe con tres objetivos fundamentales:

- Necesidad de Suelo Calificado para la demanda existente, ya prevista también anteriormente, pero que no se supo hacer que fructificara.
- Definir de forma clara y decidida una dirección estable de crecimiento urbano.
- Dotar a la ciudad de una infraestructura de cara al sistema viario y reserva de los terrenos necesarios.

Con respecto al casco antiguo, se previó un desarrollo pormenorizado mediante un **Proyecto de Reforma Interior y un Plan Especial del Casco**, donde se iban a concretar todas las ordenanzas de edificación para todo el sector, y los tratamientos para las zonas que se definirían como histórico-artísticas, con las siguientes normas generales:

- Mantenimiento de las alturas de edificación, de forma que no se aumentara excesivamente la altura de nuevas construcciones.
- Aunque la intención fue correcta, debido al perfil topográfico de la ciudad intramuros, no se pudo evitar que determinados edificios que cumplieran estrictamente la norma, sobresalieran en exceso sobre los colindantes, consiguiéndose precisamente el efecto que se pretendía evitar.

- Establecimiento de una ocupación máxima fijada del 75% de la superficie del solar. Era un primer paso para evitar la colmatación en superficie.
- Reserva obligatoria de plazas de aparcamiento de las nuevas edificaciones proyectadas.

e) El PGOU de 1984.

En Noviembre de 1984 se aprueba con carácter definitivo el **Plan General de Ordenación Urbana de Jerez**, que venía a revisar el anterior planeamiento general vigente.

El Plan de 1984 fue un intento de transformar profundamente la situación urbanística existente de hacía unas décadas, introduciendo un criterio de interés público en las actuaciones, de paliar el déficit crónico de equipamientos y de definición de derechos y deberes exigidos por el planeamiento de una forma más equitativa, repartiendo por igual cargas y beneficios.

La Revisión del planeamiento en 1984, perseguía una verdadera *Ordenación* del territorio municipal, racionalizando y transformando el espacio urbano, conjugado ello con la protección y el respeto a los recursos naturales que constituyen el patrimonio colectivo del municipio.

La Corporación Municipal a través del PGOU de 1984, se pronuncia por una política urbanística tendente a resolver los muchos problemas heredados y existentes en la trama urbana, más que a orientarse por una actividad desarrollista y expansionista.

Esta opción de una política municipal de austeridad, hizo que el Plan de 1984 orientara sus intervenciones hacia la **recuperación, rehabilitación y mejora del interior de la ciudad** existente, y de las condiciones de vida de los actuales residentes más que hacia operaciones de despilfarro extensivo en el interior del Casco Urbano.

Todo ello, unido a la voluntad municipal de asumir un verdadero protagonismo en el mercado de suelo y de garantizar la igualdad de beneficios y cargas, hizo que se adoptaran unos criterios y objetivos que rompían abiertamente con la dinámica anterior.

Para conseguir estos objetivos se delimitaron áreas cuyo desarrollo se confiaba a la redacción previa de **Estudios de Detalle**, para completar y adaptar algunas de las determinaciones del planeamiento en este sentido, en determinadas áreas urbanas, tras lo que desarrollar una ejecución posterior por Unidades de Actuación que permitieran la distribución de beneficios y cargas. Intentó transformar profundamente la situación urbanística existente, persiguiendo paliar el déficit crónico de equipamientos.



Recorte del plano de Clasificación del Suelo, donde se marcan con un triángulo los Estudios de Detalle previstos en el PGOU-84 para el Conjunto Histórico-Artístico.

Para ello, se marcó como objetivos principales:

- Medidas contra la segregación social de la ciudad, evitando la expulsión de las capas populares de las zonas centrales.
- Frenar la terciarización del centro urbano y su exclusiva utilización para edificios destinados a oficinas o bancos.
- Proyección del patrimonio inmobiliario, cuya destrucción prematura e indiscriminada constituía un despilfarro social y un grave atentado cultural.**
- Limitación del acceso a las zonas centrales del vehículo privado con una eficaz política de transporte público, llevando a la disuasión del uso del coche privado.
- Defensa, protección y conservación de los grandes espacios abiertos del municipio.
- Mantenimiento a ultranza de todos los usos colectivos, garantizando la permanencia del dominio público de suelos y edificios con ese carácter.
- Completar y articular el tejido urbano de la periferia, aprovechando las oportunidades que ofrecen los vacíos intersticiales.
- Legalizar las barriadas ilegales, y por extensión, las ocupaciones de suelo y edificación sin soporte legal, para corregir la falta de calidad urbana de la periferia y los barrios.
- Limitación de la nueva edificación en las áreas consolidadas, con operaciones públicas que garanticen el realojo de la población.
- Reordenar la ciudad existente, intentando unir las diferentes zonas creadas históricas a través del transporte público.
- Revisión del contenido de la red arterial prevista.
- Protección y potenciación el empleo agrícola e industrial del término municipal.
- Articulación de la calificación del suelo y de los actos que permiten la edificación, que en ciertos suelos se permita edificar, estableciendo mecanismos de gestión en cada caso para su consecución.

Con respecto al Suelo Urbano del Núcleo Principal se definieron **nueve Zonas de Ordenanza**. Esta división estuvo realizada en base a las áreas homogéneas definidas en la información urbanística, que responden al tipo de asentamiento y a la tipología edificatoria dominante, siendo:

- 1) Conjunto Histórico-Artístico.**
- 2) Zona residencial unifamiliar o colectiva en manzana cerrada
- 3) Barriadas singulares.
- 4) Zona residencial unifamiliar autoconstruida.
- 5) Zona residencial unifamiliar aislada.
- 6) Zona residencial colectiva en manzana abierta o bloque exento.
- 7) Zona industrial.**
- 8) Zona bodeguera.**
- 9) Sistemas generales.

Para el caso del Conjunto Histórico-Artístico, cabe resaltar que se harían **20 Estudios de Detalle** pormenorizados, en donde las edificaciones bodegueras quedaban marcadas con el símbolo de **Conservación de Uso**, el bodeguero.

El *Uso bodeguero* obligaba a que el edificio necesariamente debía ser bodega. Esto es, podía estar dedicado a la crianza de vinos como tal, o también albergar cualquier otra dependencia relacionada con la misma, como talleres de tonelería, almacenes u oficinas.

Esta restricción se entendió entonces como una protección para estos edificios tan singulares y característicos, y realmente lo fue.

Hemos de recordar que en los tiempos que se redactó el Plan del 84, se estaban viviendo los que serían los últimos años del boom exportador del producto, y la bajada de las ventas que se produciría en breve, aún no se atisbaba.

Era cuando ya todas las bodegas con cierta importancia habían trasladado sus embotellados al extrarradio, y prácticamente quedaban en el centro las bodegas para la crianza del vino, y grandes complejos bodegueros del XIX.

Obligando a que estos edificios no pudieran ser otra cosa que bodegas, realmente se aseguraba su conservación, pero sólo si continuaban siéndolo. Es decir, que en el momento que quedaran vacíos, **quedaban también sin uso posible**.

Esto, que en los planes posteriores se enmendaría, propició que muchos cascos bodegueros, llegada la crisis, quedaran vacíos durante años.

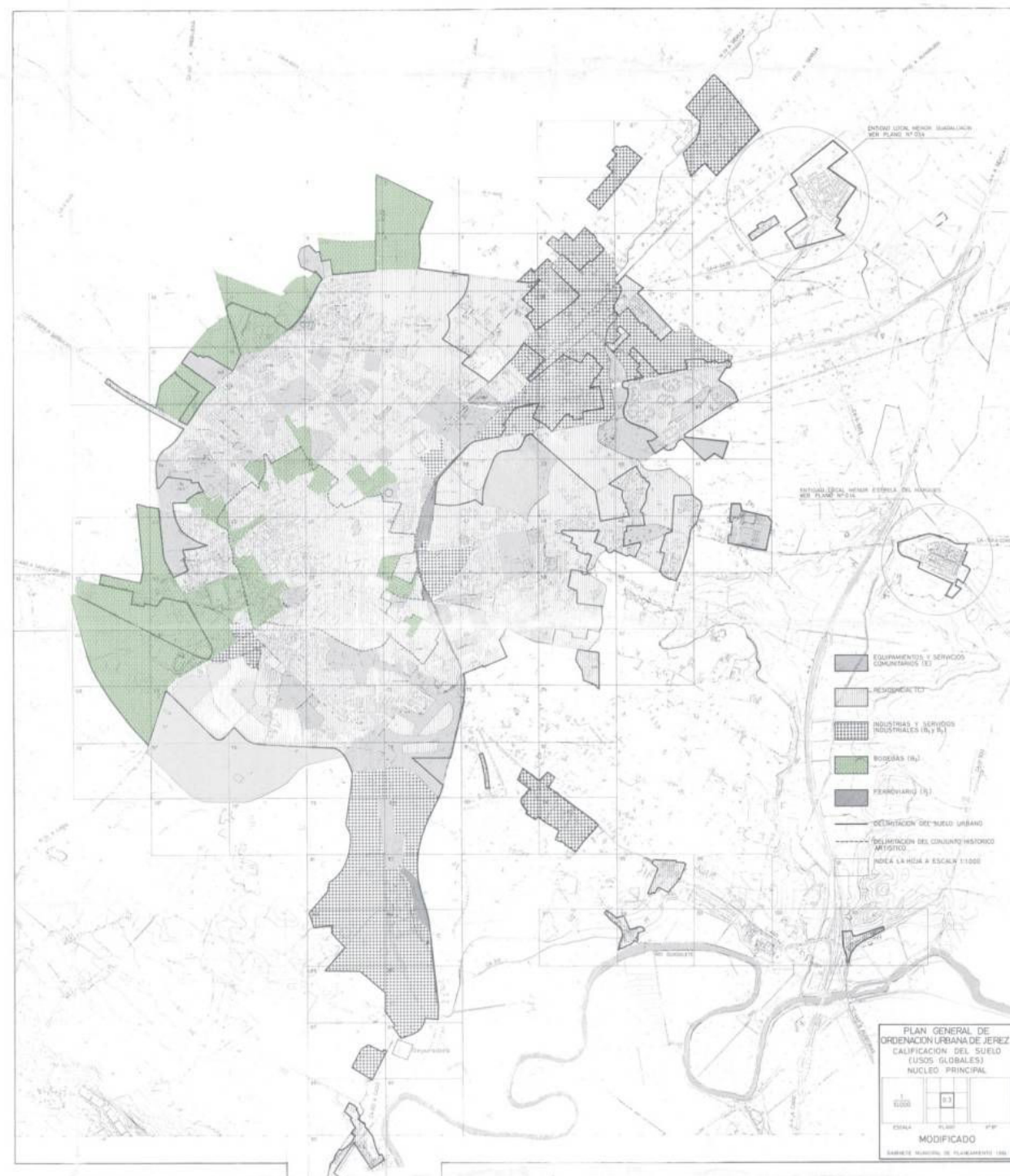
Ocurrió también que algunos otros se usaron de manera "fraudulenta" a espaldas de la administración, como almacenes, peñas flamencas...etc. lo que contribuyó a que se realizaran en ellos actuaciones desafortunadas que les hicieron perder, en muchos casos, la esencia al edificio.

Por otro lado, nos resulta cuando menos curioso resaltar que el plan distinguiera el **Uso Bodeguero** del **Uso Industrial**, delimitando zonas exclusivas para uno y otro.

No se entendía que el *Uso Bodeguero* pudiera quedar encuadrado dentro del *Uso Industrial*, o más bien, quizá se pretendía de esta manera diferenciar la industria que durante doscientos años fue el motor de la ciudad.

Estaba claro que no se veían venir los tiempos en los que la bajada de las ventas propiciaría que la industria vitivinícola en Jerez en ese tiempo se viniera abajo y no adquiriera el grado de desarrollo que parece que pretendía el planeamiento.





PGOU-84.- Calificación del suelo del Núcleo Principal. Usos globales. En verde el *Uso Bodeguero*.

De las mayores aportaciones de este plan, fue la creación del **Catálogo de Elementos y Edificios**, del que se hablará más adelante en profundidad, por el desarrollo que alcanzó en los planes venideros y por la repercusión que tuvo para la conservación del patrimonio de la ciudad.

Éste catálogo sentaría las bases en cuanto a grados de protección de los edificios y elementos singulares, y se hizo por primera vez un inventario más o menos exhaustivo de los inmuebles susceptibles de catalogación.

Se establecieron tres grados de protección, básicamente;

-Grado I: Protección integral, para aquellos inmuebles de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico, típico, que debían de mantenerse en su total integridad, independientemente de su estado.
Encontramos ya aquí entre los edificios más destacados de la ciudad, como son todas las iglesias y palacios jerezanos, también a las bodegas más importantes.

-Grado II: Protección estructural, incluyendo a inmuebles de especial valor artístico, arquitectónico, típico o ambiental que debieran ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales.

Es en este grupo donde se incluyen a la mayoría de cascos bodegueros con una cierta relevancia arquitectónica.

-Grado III: Protección ambiental, donde se incluirían a inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, pintoresco, típico o ambiental, que por las características de su fachada o tipología debían conservarse con los detalles ambientales y estéticos que los caracterizaban.

El resto de edificios quedaban fuera de catalogación, lo que significa que no tenían ningún tipo de protección para su conservación.

El catálogo del 84 fue un trabajo amplio y bien desarrollado, donde podríamos destacar la labor de campo que hubo que realizar. Es posible que se quedara algo corto aunque realmente los criterios generales adoptados sirvieron de base para el desarrollo de este trabajo en planes posteriores.



f) El PGOU de 1995

Desde el principio, pretende aglutinar las conclusiones a las que se han venido llegando con las experiencias anteriores. Analizando los resultados obtenidos sobre todo en el PGOU del 84, estudiando el funcionamiento del esquema viario y la ubicación del nuevo Sistema de Espacios Libres. Trata a la ciudad como un hecho global, teniendo que aglutinar todo lo anterior con el Centro Histórico y con las áreas periféricas, el suelo industrial y un elemento obviado anteriormente, el río Guadalete.

Nosotros nos centraremos en el enfoque del presente PGOU en lo que al casco histórico se refiere, describiendo y analizando las soluciones dadas a las construcciones bodegueras allí enclavadas, dejando la periferia para otros estudios.

Es objetivo fundamental de este Plan, al igual que también para el PGOU-84, fue la revitalización funcional y poblacional, así como su regeneración y rehabilitación arquitectónica, en lo que a esta zona se refiere.

Se plantea una revisión del anterior y una adaptación de lo necesario, profundizando en el estudio tipológico-morfológico y funcional que permita actuar de manera más precisa y adecuada a cada finca, y a cada manzana.

Fija una serie de necesidades para acometer, ya sean de carácter morfológico, residencial, en materia de usos o de patrimonio, enfocadas al aprovechamiento de ese patrimonio para el beneficio de la ciudad y de sus habitantes.

Es consciente de las actuaciones urbanísticas no acertadas de planes anteriores, como las alteraciones en la trama de la ciudad, en lo que se refiere a morfología.

Para ello se realiza una zonificación fijándose diferentes *Áreas de Reparto*.

En cuanto a vivienda, se fija en el estado de abandono del Centro Histórico y de la proliferación de infraviviendas que ocupan muchos de los palacios y grandes casas en régimen de hacinamiento y sin rehabilitación previa, pretendiendo facilitar en lo posible el acceso al ciudadano de una vivienda digna, según marca la Constitución.

Respecto de los usos, se percata de la importante presencia de actividades comerciales minoristas, y talleres mecánicos (de coches y motos..., normalmente insalubres y ruidosos) que han proliferado.

Existe una reutilización no siempre adecuada de numerosos cascos de bodega en desuso, y de la *terciarización* de áreas muy concretas que agudizan la incompatibilidad entre tejido histórico y accesibilidad.

Pero claro, teniendo en cuenta el valioso trazado medieval conservado con su muralla prácticamente cerrada en todo el perímetro, la cantidad de edificios de calidad procedentes de la aristocracia y la burguesía locales, el importante número de monumentos eclesiásticos, y la singularidad y valor urbano de la estructura general de la ciudad en su conjunto, que pueda representar uno de los ejemplos más completos de la cultura urbana andaluza y posiblemente de los mejor conservados, merecía la pena hacer unos *estudios sectoriales* pormenorizados que pusieran en valor el patrimonio de la ciudad de una manera seria y rigurosa.



Áreas de Reparto previstas en el PGOU-95

De hecho, se plantearon 5 Estudios Sectoriales previos a la redacción del Plan que se reparten de este modo:

- 1) **El tejido urbano más singular del Conjunto Histórico de Jerez: Las bodegas**
- 2) Áreas residenciales o caserío *anónimo*, en el que se aplica el mismo sistema de evaluación de tres niveles anterior.
- 3) Edificios singulares de la ciudad, como son palacios, conventos y demás edificios y demás arquitecturas que conforman el concepto más generalizado del patrimonio.
- 4) La cerca almohade y sus elementos defensivos. La muralla.
- 5) Los diversos Sistemas Espaciales, en razón del valor que se atribuía en el documento de diagnóstico, proponiendo una catalogación como Interés Genérico de los más significativos.

Cada uno de ellos se encargó a especialistas en la materia. El que a nosotros más no va a interesar, el de las bodegas, fue redactado por el arquitecto Pablo Diáñez Rubio. El trabajo se incluyó como Anexo II del tomo II en el Plan de 1995 ⁽⁹⁾.

En el mismo, se da un diagnóstico del estado de conservación del patrimonio arquitectónico bodeguero de la ciudad, que serviría de base a la precatalogación de los inmuebles, de acuerdo con la nueva legislación patrimonial.

Analiza tipológica, funcional y constructivamente los edificios, y elabora los criterios específicos de catalogación para ellos, centrándose en aspectos concurrentes como la propia valoración arquitectónica, la catalogación actual y la relación con la ordenación y valores del entorno urbano.

Excelente trabajo desarrolló en los conjuntos bodegueros del siglo XIX que se encontraban a la redacción del documento sin actividad productiva, para los que estudió unas propuestas en cuanto a nuevas posibles alineaciones, desechando los elementos sin valor, y conservando los que más alto grado de catalogación poseían, previendo que pudieran ser pasto para futuras promociones inmobiliarias.

El plan del 95, se da cuenta de que en materia de vivienda, en el casco antiguo es donde está el mayor número de ellas en mal estado, y también donde se da la superficie media más alta, si bien la elevada desviación típica demuestra la gran variación existente entre las superficies de las viviendas ubicadas en dicha zona.

Y claro, ante esto, ¿por qué no se podría cambiar el uso de determinadas fincas para adaptarlas a viviendas, como lo puedan ser las antiguas bodegas jerezanas?

De esa manera, se puede hacer conservar el edificio en la medida del grado de catalogación que se le haya asignado, y se dotaría al centro de un número de viviendas tal que podría cubrir la demanda que tiene la ciudad, repoblándose zonas que los tiempos dieron de lado, recuperando la vida de sus calles.



Casco bodeguero en ruinas.

A la par **se facilitaría la compatibilidad de uso con el Uso Residencial de dichas construcciones** donde poder instalar supermercados, garajes para los residentes y también para los futuros residentes, talleres artesanales, o almacenaje, en contacto directo con el público y concebidos éstos últimos con una cierta impronta comercial.

Hay que recordar en este momento que la situación económica de la ciudad, se vio mermada por una gran crisis del sector bodeguero. Esto hace desaparecer muchas bodegas que han dejado vacíos y sin uso los cascos bodegueros.

Pervive aquí también el criterio de revisión de los planes anteriores y su adaptación para adecuar tipologías arquitectónicas residenciales a la zona donde se implanten, para responder a requerimientos de buen funcionamiento morfológico y evitando la segregación y la ruptura de las tramas existentes.

Se va a tratar ahora a la bodega como el elemento más singular de la estructura urbana, al tiempo que como una seña de identidad específica que debe preservarse.



⁹ Oficina de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Urbanismo, Servicios Operativos y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Jerez. "Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Jerez". Anexo II. Tomo II. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Junta de Andalucía. 1995.

No va a ser sólo un valor arquitectónico individual, sino una aportación a la conformación de tramas urbanas genuinas de Jerez, y a la vez inéditas. Esto fue un primer paso muy importante para evitar la desaparición de estos edificios bodegueros, que sin uso hubieran estado condenados a la ruina.



Casco bodeguero condenado a la ruina.

De todas maneras fueron conscientes de que el problema de la vivienda no radicaba en la escasez de suelo calificado, sino en los elevados costes de edificación y el abandono de la vivienda social por parte del gobierno central y autonómico y también de los promotores privados. La rehabilitación de viviendas en el Casco Histórico y la consecución de un mercado de alquileres, aparecía como posibles soluciones al problema, cuya solución definitiva pasaba por un incremento de la renta de las capas sociales más desfavorecidas.

La capacidad adquisitiva sería la cuestión determinante en la elección de la vivienda, por ello, y atendiendo a la estructuración del sector, habrían de possibilitarse actuaciones públicas a través de las viviendas sociales, y los regímenes especiales tendrían que programarse en función del segmento establecido por niveles de venta.

Realmente pocas actuaciones de este tipo se llevaron a cabo en Jerez adaptando una antigua bodega para la construcción de vivienda protegida, dada la cantidad de restricciones que la propia normativa de la vivienda protegida marcaba en su legislación por entonces en vigor, y del alto coste, por encima de la media, que suponía una obra de este tipo.

El Plan prácticamente eliminaría la "conservación de uso" que tan estrictamente se marcó en el anterior Plan del año 84, casi con carácter general. Tan solo quedarán las bodegas importantes donde que siguen con la producción de Xerez y que exportan al resto del mundo, que tienen los edificios precisamente con un mayor grado de protección en el Catálogo.

Se harían Unidades de Ejecución (UE) para permitir el uso residencial, para las zonas aludidas, haciéndose un estudio mucho más exhaustivo de las mismas que hace que se mejore el Catálogo de Edificios anterior. Aunque también habría que señalar que se sacrificaron algunas para poder obtener una mejor Ordenación.

A sabiendas de las mejoras que los criterios adoptados del Plan del 95 aportan al casco histórico de la ciudad, hemos de señalar que con el paso del tiempo, se ha visto que parece que hubo poca regulación, que se pecó de cierta discrecionalidad en la concesión de Licencias de Obra por las **interpretaciones** que se hicieron, donde a veces se perdieron valores espaciales, y donde no se marcó una limitación en la ocupación, tan sólo la de no superar volumetría que delimitaba el propio habitáculo que supone el edificio de la bodega.

Carecía de regulación alguna con respecto a las entreplantas interiores, lo que posibilitaba la colmatación en planta y altura, perdiéndose interiormente la sensación de estar dentro de un edificio bodeguero.

Con respecto a las Licencias de Obras relacionadas con el Patrimonio Cultural o el Catálogo, se harían mucho más estrictas las concesiones de las mismas. A partir de ahora se iban a exigir muchos más requisitos y documentación, cuando la petición de licencia afectase a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo y señalado en los planos del presente Plan, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que fuera su categoría.

Había que consensuar con los técnicos municipales detalles donde se exigía documentación como fotografías, fotomontajes, perspectivas, o croquis alzados del resultado final, incluyendo las fachadas adyacentes a la de la obra.

Se haría un seguimiento en las demoliciones parciales tales como picados de enfoscados, que puedan aportar información enmascarada tras el mortero.

Asimismo, se van a cuidar en obras de reforma o ampliación, conceptos como la determinación de los campos visuales, el esquema de la sección de la calle con respecto a los demás edificios, volumetría, en el caso de alteración de volúmenes.

La prospección arqueológica, que tan de cabeza ha traído a los promotores y constructores en Jerez hasta nuestros días, ha jugado realmente un papel importantísimo en lo que a información histórica ha aportado.

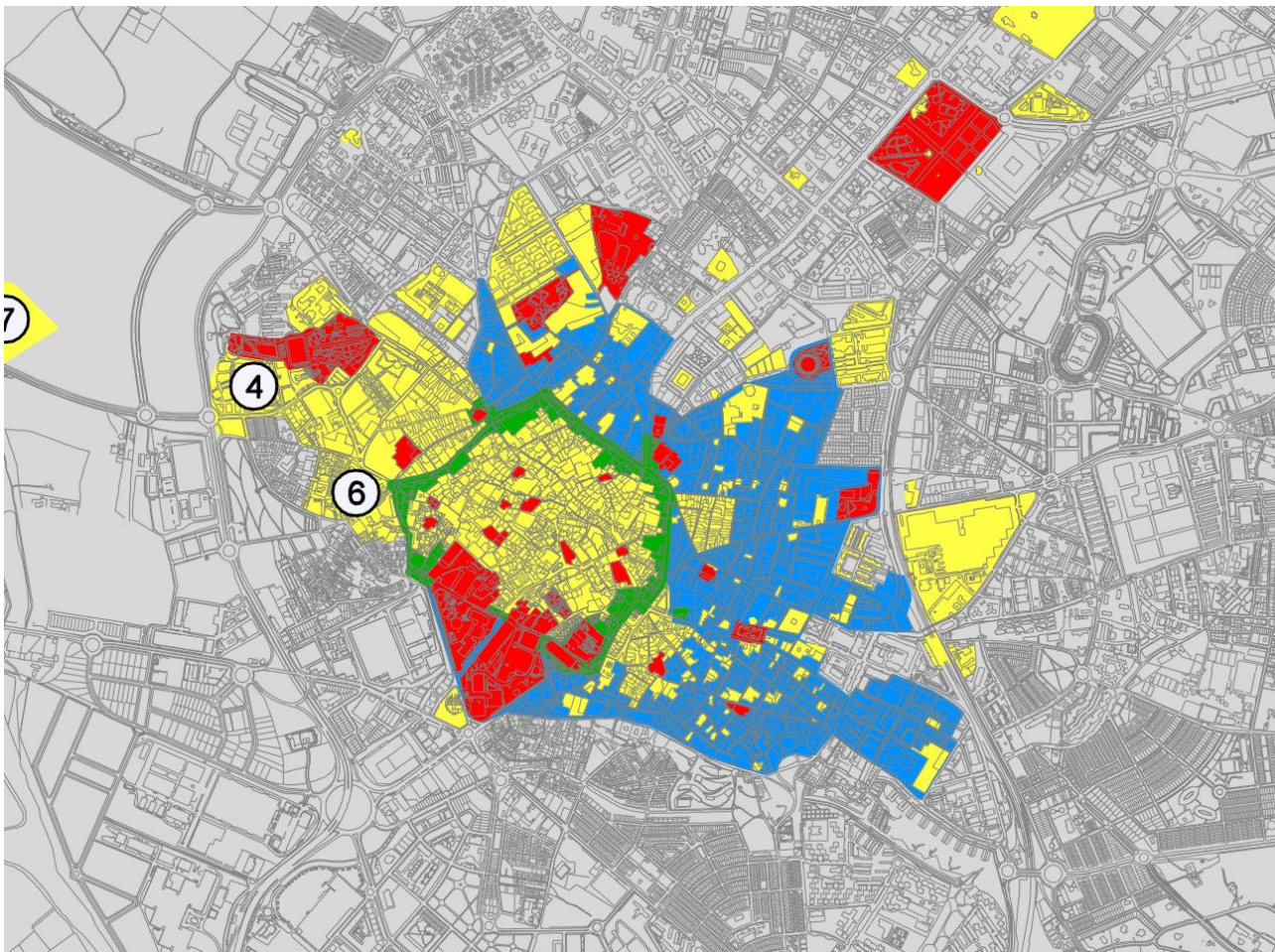
Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, había obligación de parar las obras inmediatamente y comunicarlo a la Administración Municipal y Autonómica.

De hecho, incluso se señalaron zonas susceptibles de que aparecieran restos (zonificación arqueológica), lo que hizo que se exigiese incluso una actuación previa, a cargo del promotor, donde un arqueólogo comprobara y supervisara, durante el tiempo que hiciese falta, el movimiento de tierras para la cimentación.

Con esto, el Servicio Municipal de Arqueología obtuvo una cantidad ingente de información desconocida hasta entonces que arrojó luz sobre la fecha de fundación de los primeros asentamientos humanos en la zona y la posible fundación de la ciudad.

Fundamentalmente el estudio del Conjunto Histórico en el Plan General se realizó a través de seis áreas de análisis, que fueron: Bodegas, Edificios singulares, Bienes de Interés Cultural, Áreas residenciales, Zona de servidumbre de la Muralla y Sistema de espacios públicos, como ya se ha apuntado.

Cada uno de estos estudios sectoriales analizó una realidad parcial y estableció una pre-catalogación detectando los elementos más valiosos y las piezas o tejidos muertos o discordantes. La puesta en relación de las conclusiones de unos estudios con los otros y su inserción dentro de la dinámica urbanística del conjunto de la ciudad es lo que al final llevó a la definición de las propuestas de protección/intervención, estableciéndose la catalogación definitiva y el diseño de las áreas a reformar mediante las correspondientes Unidades de Ejecución.



Plano nº 34 Carta Arqueológica de Jerez. Zonificación arqueológica.

g) El Plan general de 2009

La conveniencia de adaptar el Planeamiento General del 95 a la LOUA y al POTA vigentes hace necesario acometer con decisión el proceso de la Revisión del Plan General, que prácticamente no varía en cuanto a su concepción y del que éste es una mera adaptación.

No puede olvidarse la valoración de la conveniencia y oportunidad de la Revisión del planeamiento general con los cambios sustanciales que ha introducido en el marco legislativo de referencia la nueva Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad Autónoma.

Las nuevas categorías de los *suelos urbanizables*, el desarrollo y clarificación del régimen jurídico de los *suelos urbanos consolidados y no consolidados*, la posibilidad de delimitar *áreas de reparto* en los *suelos urbanos no consolidados*, además de aquellos que han quedado incluidos en Unidades de Ejecución, las nuevas competencias ordenancísticas asignadas a determinadas figuras del planeamiento instrumental (Planes Parciales y Estudios de Detalle, principalmente), la innovación que supone la aparición de los Patrimonios Autonómicos del Suelo, la recuperación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico como mecanismo equidistribuidor o la aparición de nuevas figuras en la gestión y desarrollo de las actuaciones urbanísticas, tales como la Áreas de Gestión Integrada o el agente urbanizador, son sólo un ejemplo del cúmulo de nuevos recursos que introduce el texto legal y que, bien instrumentados, posibilitan la construcción de un proyecto público de ciudad y territorio eficazmente gestionable.

Por ello, el proceso de adaptación a la LOUA de los planeamientos urbanísticos generales, aún en la clase de adaptación parcial, incorporará normalmente una innovación de los contenidos materiales del Plan. Y es por ello, que la mejor forma de adaptar un Plan General a la LOUA es hacerlo en el proceso de revisión del mismo, para agilizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas, como ocurre en este caso.

Pero además también había que tener en cuenta el contenido del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) ya que contiene determinaciones normativas de obligado cumplimiento que debían tenerse en cuenta a la hora de llevar a cabo la planificación urbanística con ocasión de la Revisión-Adaptación del Plan General.

En definitiva, la formulación de la Revisión del Plan vigente se justifica por la necesidad de actualizar el Modelo de Ciudad, tanto por la proximidad de un escenario de agotamiento de las propuestas de intervención urbana que se contienen en el Plan de 1995, como por la conveniencia de refrescarlo con nuevas ideas complementarias que fortalezcan el actual Modelo.

En el Plan vigente en la actualidad hace que exista una mayor regulación. Permite usos admisibles al Residencial, como puedan ser el Terciario o el de Equipamiento para el caso de los cascos de bodega, y se van a estudiar mucho más que en el Plan anterior tanto los usos como las condiciones en que se vayan a ejercer esos usos.

Ya no va a existir el “uso bodeguero” de antaño, nada más que en las bodegas que se dedican a la producción de Jerez, a las que sí se les asigna la “conservación de uso”. Incluso desaparece de las zonas de Ordenanzas exteriores pasando a englobarlo el uso *Industrial*.

6.1.3.- El Catálogo de Edificios y elementos. La Ordenación del Conjunto Histórico en función del criterio de Protección del Patrimonio Arquitectónico

Hoy día se ya se entiende que el concepto de *Patrimonio* deba aplicarse a una globalidad de factores y no a elementos aislados de mayor o menor relevancia artística. Lo que se considera patrimonio en la actualidad se debe resumir como una *seña de identidad*.

Por eso el patrimonio urbano está formado por aquellos fragmentos de la estructura física de la ciudad que constituyen las señas de identidad de la misma, y su preservación debe estar encaminada al bienestar social, sin menoscabo de otras valoraciones.

Sin embargo los tejidos más antiguos de la ciudad habían perdido su confort y su modernidad. Lo que antaño fue centralidad, hoy sería periferia, en el sentido en que el “centro de gravedad” de la ciudad se había desplazado hacia los extrarradios, donde las grandes zonas comerciales e industriales arrastran a los jerezanos a habitar fuera de lo que fue el origen de la ciudad.

Se plantea que hay que transformar, para generar innovación, capacidad de atracción y que sobre las viejas formas se llegue a una nueva modernidad. Ésa parece ser la idea de la que parte el Catálogo del Plan de 1995,

¿Y quién puede hacer esto realidad? Pues entiende que el sector público, los residentes y la iniciativa privada, aunque cada uno traiga diferentes intereses.

Se defendió que la conservación del patrimonio pasaba por formar parte activa de la ciudad venidera, con lo que había que fomentar la modernidad pero protegiendo el legado histórico. De nada iba a servir una morfología urbana de rico pasado y bellas perspectivas si los edificios que la constituían iban a estar abandonados y sin población. Había que preservar, pero dentro de un realismo que pasaba por no aislar piezas o fragmentos de la ciudad.

Y además previendo una estructura que fuera capaz de unir al centro con el resto de la ciudad como un todo, con conciencia de ciudad única.

Para ello se creó el **Catálogo de Edificios y Elementos**, con los siguientes Grados de Protección:

-Elementos de Interés Específico. Tenían el máximo grado de protección y se incorporaron al Catálogo. Estos edificios conservaron su uso. No se admitió un uso diferente al que tuvieran. Necesitarían la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía para la realización de obras.

-Elementos de Interés Genérico. Se incluyeron aquí los edificios merecedores de ser preservados por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico, como exponentes de la identidad cultural jerezana. Fueron incorporados al Catálogo. Se permitieron obras precisas de conservación, restauración y rehabilitación. No se admitirían usos incompatibles con su conservación.

-Áreas de Conservación Arquitectónica. Son zonas que forman la mayor parte del tejido urbano del Conjunto Histórico de Jerez con edificios y espacios que debían permanecer con su configuración formal y tipológica que tuviesen. También fueron incorporados al Catálogo. Se aceptaron intervenciones singulares o integrales.

-Áreas de Intervención. Se delimitaron aquellos sectores del tejido urbano que fueron sustituidos en época reciente, y que carecen de interés patrimonial. Podían

ser renovados total o parcialmente, admitiendo obra nueva. De todas maneras existían delimitaciones en las actuaciones que se diesen dentro de una zona con Estudio de Detalle.

-Zonas de Servidumbre Arqueológica. Comprendía a las parcelas catastrales dentro de Conjunto Histórico que estuviesen afectadas por la cerca almohade (muralla). Fueron incluidas en el Catálogo. No se podían realizar obras que no fuesen autorizadas por la entonces Gerencia Municipal de Urbanismo de la ciudad. Una finca de cualquiera de los grupos de clasificación del Patrimonio establecidos anteriormente, podía ser incluida también dentro de la Zona de Servidumbre Arqueológica.

-Elementos fuera de Ordenación. Aquellos inmuebles que por su volumetría, lenguaje arquitectónico o modificación de alineaciones históricas, han alterado gravemente los valores arquitectónicos y urbanos del Conjunto Histórico de Jerez.

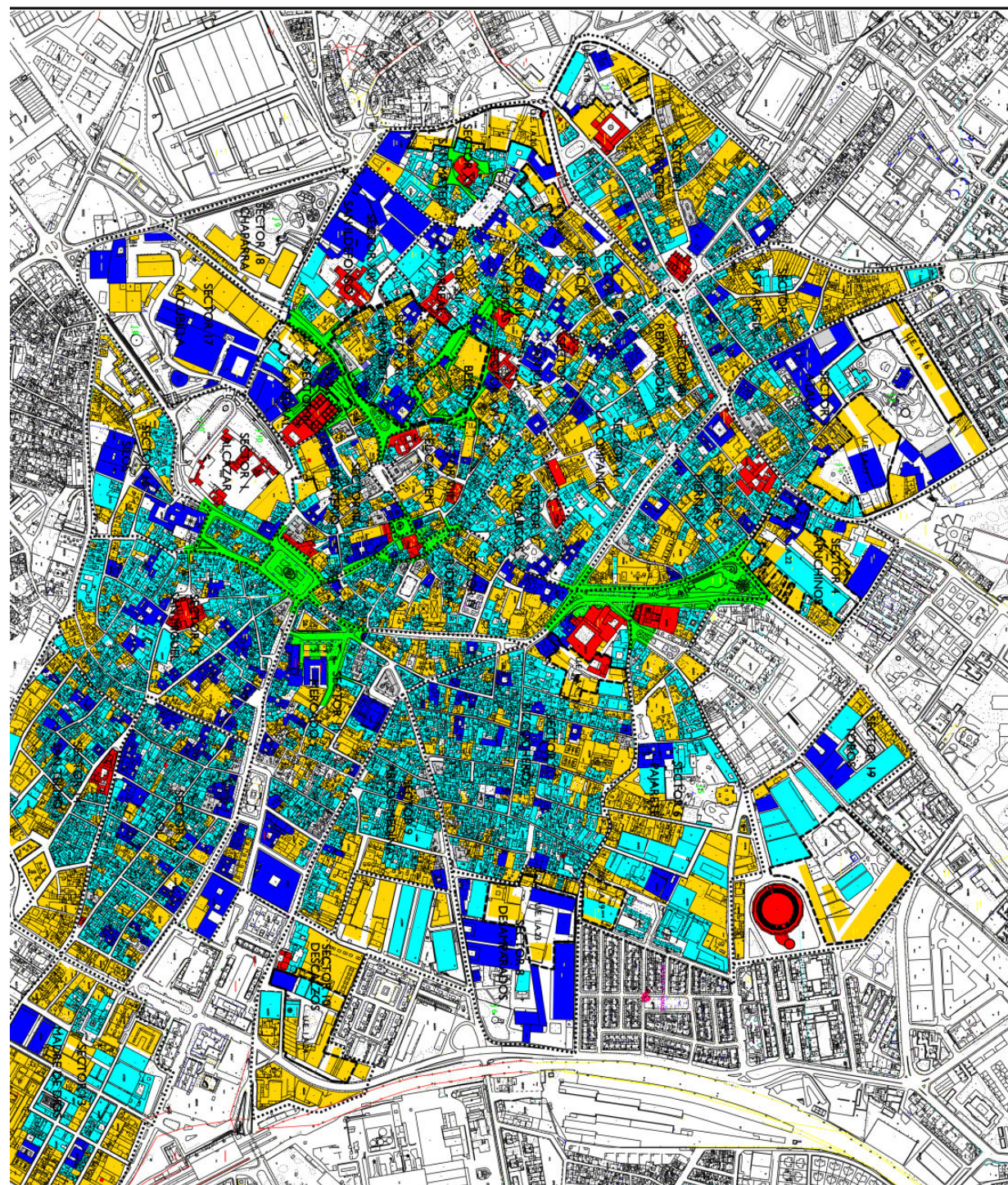
Basándose en el Estudio Sectorial de las bodegas de Diáñez, cualquier actuación en los correspondientes ámbitos catastrales en el sector bodeguero, iba a venir regulada por un plan para cada propietario regulado por el Plan General de Ordenación Urbana, y que incluiría levantamiento, historiografía, y apéndice documental que justificase las determinaciones de su ámbito.

Se avanzó en el proceso de ordenación, mediante la asignación de aprovechamientos urbanísticos controlados desde la perspectiva patrimonial. El Catálogo identificaba y protegía todos los elementos valiosos, para después proceder a la apertura de grandes manzanas con la consiguiente permeabilidad del tejido, incorporación del disfrute público de jardines y zonas hasta ahora interiorizadas y la posibilidad de localizar equipamientos en estructuras condenadas a la ruina, por haber caído en desuso. Es cuando se hacen visibles para los jerezanos los jardines que existían en muchos de los complejos bodegueros del XIX, una vez que han pasado a formar parte del entramado de la ciudad.

La tarea de catalogación/protección no podía ser un simple inventario de edificios, más o menos exhaustivo y extenso. Para hacer una labor de PROTECCIÓN, había que **re proyectar** la ciudad, asignando nuevos usos y ordenando los existentes, incluso en el casco histórico, con la diferencia de que ahí los materiales iban a ser los preexistentes e iban a estar muy estratificados, cronológica y culturalmente hablando.

Ésta, quizá iba a ser la gran diferencia con Catálogo del PGOU-84, que se limitó algo más al inventariado de fincas, sin darle realmente la perspectiva que ahora se pretendía.





PGOU-95-Conjunto histórico-artístico. Espacios catalogados. Plano general.

El Catálogo del Plan de 2009 iba a estar basado en los anteriores. De hecho, se usaron todos los trabajos desarrollados con anterioridad que hacían aportaciones significativas en la materia: *Documento de definición del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera, Planes Estratégicos, Plan General Municipal de Ordenación de 1995, Propuesta Urban II, Plan Especial de Reforma Interior, Agenda 21 Local, etc...*

Con todo, hubo que realizar un completo trabajo de campo para detectar e investigar aspectos no tenidos en cuenta en esos trabajos aprovechando la labor y los trabajos

realizados durante los últimos años por la *Oficina Municipal de Rehabilitación del Centro Histórico*.

Es ahora cuando se recogen los análisis y aportaciones realizadas por la **Carta Arqueológica de Jerez**, que supuso un estudio exhaustivo de todo el ámbito urbano desde el punto de vista tanto histórico como patrimonial y arqueológico.

Se consigue un Estudio Histórico mucho más pormenorizado por el conocimiento que ahora se tiene tras la interpretación arqueológica de los restos encontrados tras las prospecciones obligadas de anteriores planes.

Se incluyen planos de las Tipologías de edificios estudiados como:

- a) Arquitectura defensiva.
- b) Arquitectura religiosa.
- c) Arquitectura de carácter público.
- d) Arquitectura residencial:
 - CASAS SEÑORIALES
 - CASAS PATIO
 - CASAS BURGUESAS
 - PATIOS DE VECINOS
 - UNIFAMILIAR POPULAR

e) Arquitectura industrial:

-BODEGAS. Para el caso de las bodegas dentro del casco histórico, se propone un mayor estudio, haciendo singular cada una de las piezas bodegueras. Se va a determinar la tipología, y después se marca el uso y la oportunidad.

-OTROS EDIFICIOS INDUSTRIALES

La Catalogación Propuesta mantiene vigente la estrategia de protección-intervención que se planteó en el Plan General de 1995 y que ha dado resultados más que satisfactorios al evitar la muerte y fosilización del tejido urbano.

Existe pues una clara línea de continuidad en la estrategia de conservación de nuestro patrimonio histórico entre el Plan General vigente hasta la fecha y el nuevo que aquí se presenta, aunque específicamente con las bodegas existen cambios en cuanto a los nuevos Usos que pasarán a tener, como más adelante veremos.

De esta forma se contemplan cuatro niveles de protección:

- NIVEL 1. Interés Específico.
- NIVEL 2. Interés Genérico.
- NIVEL 3. Conservación Arquitectónica.
- NIVEL 4. Conservación Cautelar

La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos, zonas, o integridad del edificio).

En cualquier caso, previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá; un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas del Catálogo vigentes que afecten a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento.

-Nivel 1. Interés Específico. Es el asignado a los edificios que deberán de ser conservados por su carácter singular, monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

Se trata de edificios con categoría de BIC o asimilables a dicha categoría. Por tanto, son inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de BIC., incoados o declarados, o se encuentran incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA.), o desde las determinaciones del presente documento del PGOU de Jerez se considere adecuada su asimilación a esta categoría de protección arquitectónica.

-Nivel 2. Interés Genérico. Para aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales por ser exponentes de la identidad cultural jerezana, **pudiendo ello ser compatible con un cambio de Uso.**

Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría de BIC o elementos con inscripción específica en el CGPHA.

-Nivel 3. Conservación Arquitectónica. Es el asignado a aquellas edificaciones, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, sin alcanzar el carácter singular que contienen los inmuebles calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edilicios, métodos constructivos tradicionales de valor, o por contar con una significación especial en la historia de la ciudad.

La conservación del Centro Histórico debía ser una operación destinada a revitalizar no sólo inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita, aplicando su capacidad creativa y equilibrando su tecnología tradicional con la contemporánea.

-Nivel 4. Conservación Cautelar. Es el asignado a aquellas edificaciones tradicionales o históricas, integradas en la trama del Conjunto Histórico, que no han podido ser visitadas en su interior y pese a su antigüedad no aparentan un valor arquitectónico especial. Hay que considerar este nivel de protección como provisional y cautelar hasta que pueda determinarse tras un estudio y trámite adecuados el mantenimiento o no de su catalogación.

Tenemos hasta ahora, por tanto, que el Catálogo del 84 venía a ser buen inventario de inmuebles a los que había que proteger mediante su catalogación, lo que se puede considerar como un buen primer paso.

Con respecto a las bodegas, se catalogaron muchas de ellas, haciéndoles que conservaran su uso, el uso bodeguero, lo que a la larga se comprobó que se producía una encrucijada ya que en el momento que dejase de usarse como bodega, el edificio no iba a poder tener otro uso, lo que lo condenaba a la ruina.

Con el Plan del 95, se intentó modificar esta situación. Se haría una catalogación más amplia. Además se iba a eliminar la limitación de *Uso Bodeguero* permitiéndose el *Uso Residencial y Compatible* en todos los edificios catalogados, aunque con diferentes restricciones que veremos más adelante.

Se buscaba por un lado, la repoblación del centro y por otro, una manera de conseguir que los cascos bodegueros tomaran vida de nuevo.

Parecía que se había encontrado la solución perfecta, sin embargo se adaptaron pocas bodegas para viviendas, por los inconvenientes que ello conllevaba, y porque entonces nos encontrábamos en pleno *boom de la construcción*, donde la rentabilidad de un promotor inmobiliario era mucho mayor haciendo una promoción de nueva planta, que una rehabilitación de estas características.

Visto con la perspectiva que nos da el tiempo, podemos afirmar que de haberse generalizado la transformación de cascos bodegueros en edificios residenciales o con usos compatibles al residencial con las directrices que se marcaban en el Plan del 95 y su Catálogo, se habrían producido situaciones no deseadas.

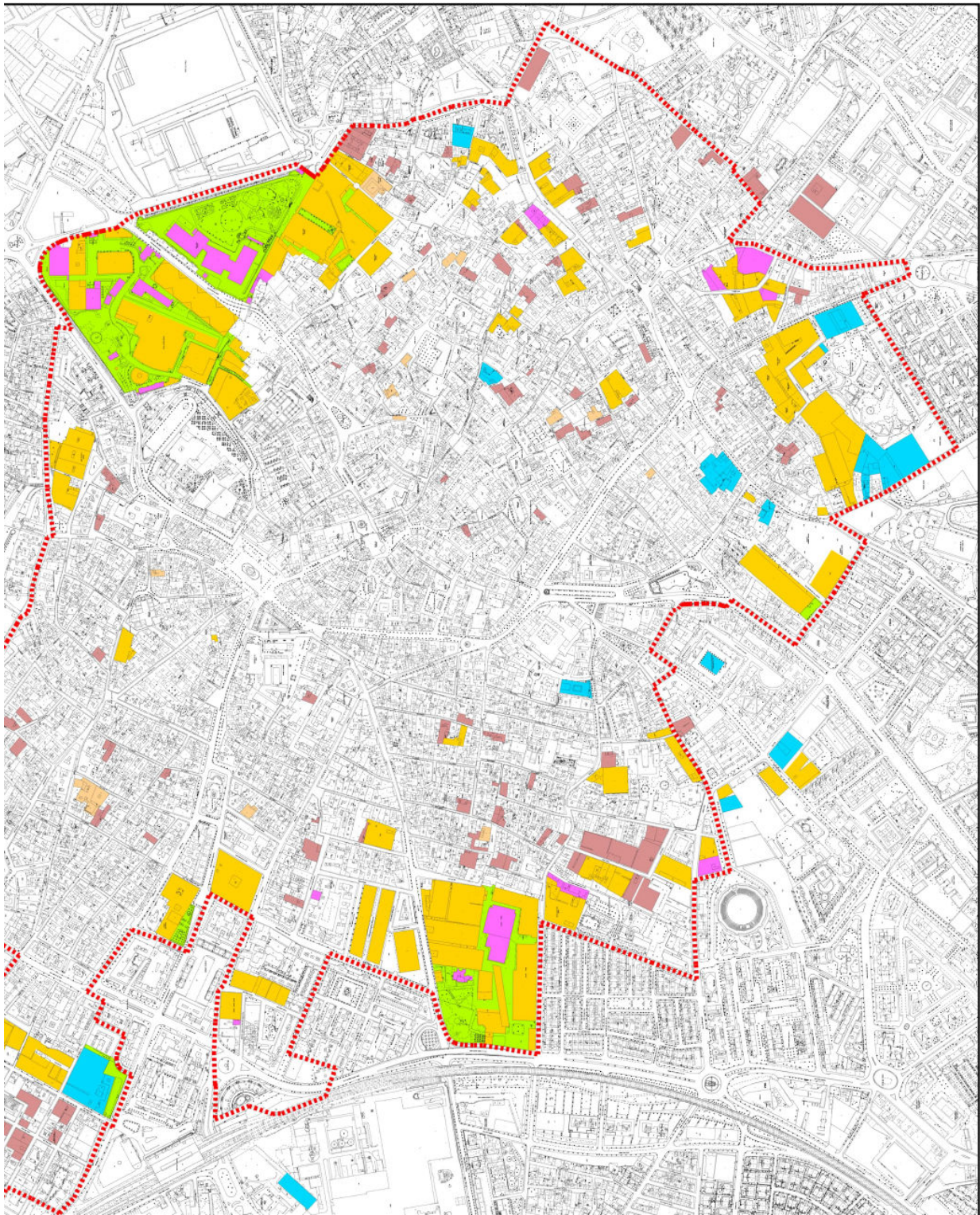
Hablamos de que no hubo una previsión de plazas de aparcamiento para los nuevos residentes, ya que los edificios bodegueros, por su naturaleza no permiten la construcción de garajes subterráneos.

Tampoco se hicieron estudios sectoriales donde se estableciese qué edificios bodegueros serían adaptados para viviendas, y cuáles para usos comerciales u otros, según el grado de población, de los equipamientos existentes...etc.

El Plan del 2009 y su pormenorizado Catálogo regían estos aspectos, de manera que se impusieron para las edificaciones bodegueras los usos Residencial y Compatible en unos casos, y de Equipamiento Público y Actividad Económica en otros, dependiendo de la situación del sector en donde se localizaran.

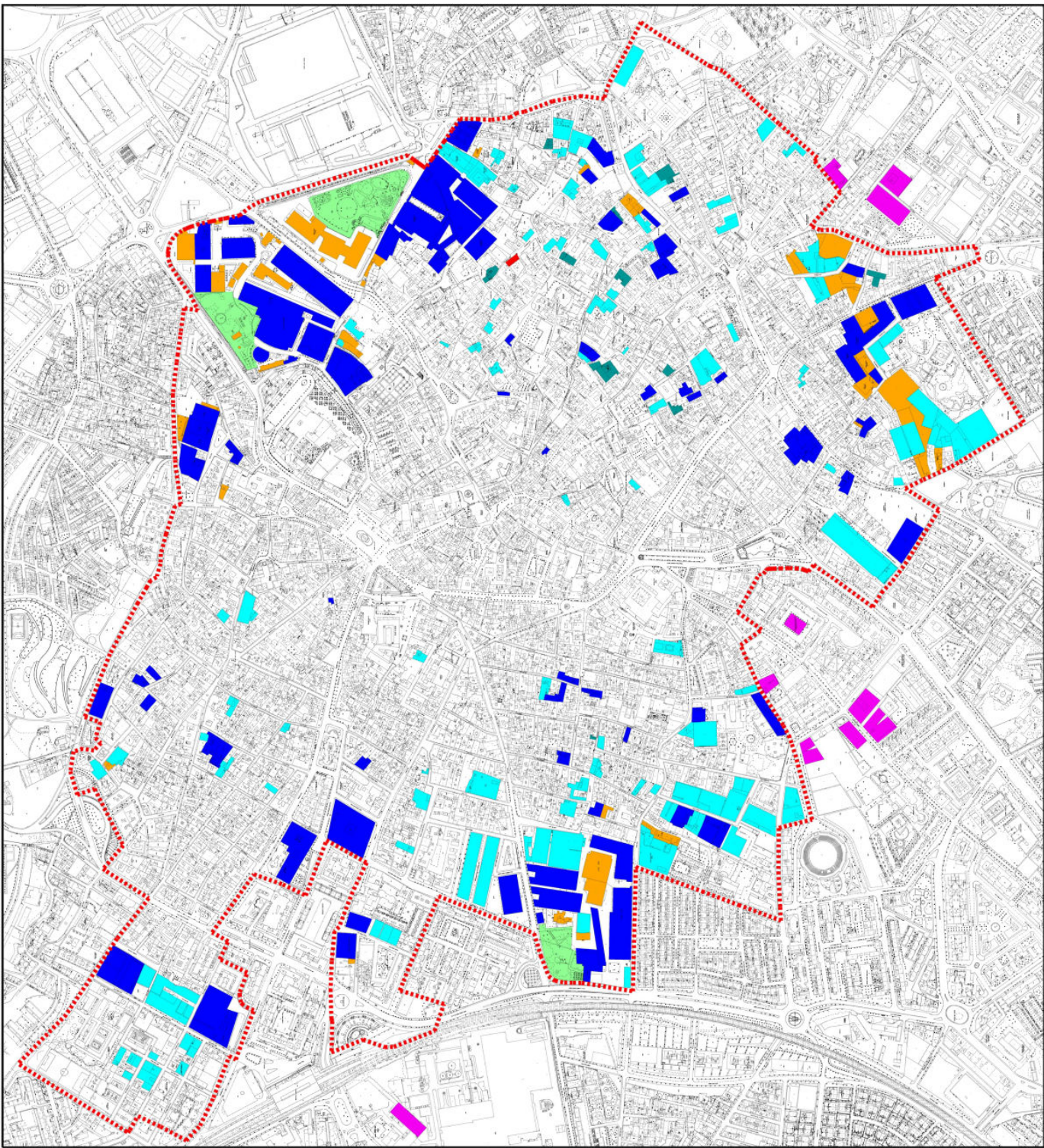


PGUO-2009.- Calificación de edificios con tipología bodeguera.



- | | |
|---|---|
| ■ EDIFICIO DE TIPOLOGIA BODEGUERA TRADICIONAL CON USO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS (CATALOGADO) | ■ ESPACIO LIBRE PRIVADO ASOCIADO A LA TIPOLOGIA BODEGUERA |
| ■ EDIFICIO DE TIPOLOGIA BODEGUERA TRADICIONAL CON USO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS (NO CATALOGADO) | --- DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO |
| ■ EDIFICIO DE TIPOLOGIA BODEGUERA TRADICIONAL CON USOS RESIDENCIAL Y COMPATIBLES (CATALOGADO) | |
| ■ EDIFICIO DE TIPOLOGIA BODEGUERA CON USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO (CATALOGADO) | |
| ■ GRANERO O BODEGA GRANERO | |

PGOU-2009.- Plano de Catalogación de edificios de tipología bodeguera



- | | |
|--|---|
| ■ INTERES ESPECIFICO | ■ NO CATALOGADO |
| ■ INTERES GENERICO | ■ CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO |
| ■ CONSERVACION ARQUITECTONICA | |
| ■ CONSERVACION CAUTELAR | |
| ■ JARDIN PROTEGIDO | |
| --- DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO | |

Además, el catálogo de 2009 sería mucho más estricto respecto a las intervenciones permitidas en los edificios bodegueros, dependiendo del grado de catalogación que éste le hubiera asignado.

Distinguirá entre Restauración y Rehabilitación, que tendrá diferentes grados, y un apartado especial para **la Rehabilitación Bodeguera, a la que también le asigna niveles**, como transcribimos a continuación de la descripción que se hace en la Memoria del mismo.

"Restauración. Aquellas obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoración.

Son labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las superestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras.

Deberán seguirse escrupulosamente los criterios de los documentos internacionales sobre restauración de monumentos y las leyes nacionales y autonómicas al respecto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral, pero de una forma integrada con las características arquitectónicas del edificio.

Rehabilitación. Aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación definidas en el artículo anterior, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente, apariencia exterior y elementos comunes de circulación como escaleras principales, galerías de patios.

Se distinguen seis tipos:

Rehabilitación estricta.

Se aplicará a edificios con notable interés arquitectónico o tipológico y con un aceptable estado de conservación. Además de las obras propias de la restauración, se permiten las siguientes intervenciones combinadas:

I. Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, sin modificar espacios conformados con techos de diseño singular y unitario. Modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.

II. Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante.

III. Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.

IV. En cualquier caso deberá mantener siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando "testigos" cuando sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservadas y restauradas las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos, rotulación de calles y otros elementos externos que identifiquen y conformen el edificio.

Rehabilitación con Reforma.

Esta intervención se determina para edificios de notable interés arquitectónico o tipológico pero con un alto grado de deterioro o que presenten pobreza en los sistemas constructivos. Además de las obras anteriores, se permite:

I. Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración, reparación o refuerzo y siempre repitiendo los sistemas constructivos originales. Con carácter general se excluyen de este supuesto los muros de fábrica.

II. Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del inmueble ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales.

III. Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujeas, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso, se autorizase en la ficha de catálogo un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificadas adosados, o por un aumento de aprovechamiento interior mediante entreplantas.

Rehabilitación Parcial.

Se aplicará esta categoría de obras a edificios con valor arquitectónico o tipológico reconocido por su catalogación, pero que no presentan una especial singularidad. Si presentaran zonas ruinosas o de muy baja calidad constructiva podría procederse a la demolición de estas partes concretas, levantándose de nueva planta estas zonas aunque adaptándose a la parte conservada con criterios tipológicos. Las obras en la parte conservada se ajustarán a las admitidas en Rehabilitación con Reforma. Si los forjados estuvieran en muy mal estado y su calidad fuera muy deficiente podrían sustituirse por otros nuevos con sistemas estructurales contemporáneos.

En los casos en que se propongan demoliciones parciales de la edificación original y no vinieran contempladas éstas en la correspondiente ficha de catálogo, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras el proyecto deberá contar con informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

Es curioso descubrir que se defina la rehabilitación en edificios bodegueros expresamente, de esta manera:

Rehabilitación Bodeguera A.

Se aplica a edificaciones bodegueras que deben conservar de forma estricta sus valores espaciales originales o que, por el entorno donde se ubican, sería contraproducente un incremento de edificabilidad sustancial mediante la construcción de entreplantas. Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Para los elementos funcionales que requieran cierta independencia: oficinas, aseos, pequeños almacenes, etc., podrán construirse pequeñas entreplantas e independizar espacios con un máximo del 10% de la superficie en planta, situándolos en lugares periféricos de la edificación a fin de que afecten mínimamente a la configuración espacial interior. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional.

Rehabilitación Bodeguera B.

Se aplica a edificaciones bodegueras que, aún debiendo conservarse por sus valores arquitectónicos y paisajísticos, pueden actuar como contenedores de otros usos más complejos, aunque éstos requieran una mayor compartimentación espacial. Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Se admitirá la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 40% de la superficie en planta pudiendo tener varios niveles si las alturas de la edificación original lo posibilitan. Los proyectos de intervención minimizarán la compartimentación de espacios interiores, tanto los privados como los comunitarios. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional.

Rehabilitación Bodeguera C.

Se aplica a edificaciones bodegueras que, aún debiendo conservarse por sus valores arquitectónicos y paisajísticos, pueden actuar como contenedores de otros usos más complejos, aunque éstos requieran una mayor compartimentación espacial. Su menor grado de catalogación permite que la compartimentación admitida sea más generosa que en caso anterior. Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Se admitirá la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 60% de la superficie en planta pudiendo tener varios niveles si las alturas de la edificación original lo posibilitan. Los proyectos de intervención minimizarán la compartimentación de espacios interiores, tanto los privados como los comunitarios. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional".

6.2.- Análisis de los resultados.

6.2.1.-Actuación singular en una bodega para 9 viviendas de promoción pública en la C/ Liebre, 9

Se trata de la antigua *bodega-granero* ⁽¹⁰⁾ contigua al Palacio de Carrizosa. S-XVIII. Fue utilizada durante años por la familia como *accesorio* a su Casa-Palacio sirviendo de bodega, cuadra, cochera y granero.

Pensamos que nunca fue utilizada para la comercialización del vino que en ella se criaba debido a sus pequeñas dimensiones, y a que se trata de una construcción anexa a un palacio que formaba parte del mismo.

De pequeñas dimensiones, con dos crujías de pilastras y tres calles. Poseía una cubierta de madera con dos *vigas-madre* sobre dichas crujías, sobre las que descansaban las vigas o viguetas de madera al estilo tradicional, esto es, no embutidas en los muros para evitar su pudrición. La cubierta tenía la peculiaridad de que era a dos aguas pero con dos pendientes diferentes, más inclinada en su parte central.

Sobre ellas *alfarjías*, ladrillos macizos por tabla y encima *alcatifa* de mortero bastardo en espera de recibir la teja cerámica árabe *bodeguera*, de tamaño algo mayor al normal.

Sus muros de 60 cms de anchura están formados por hiladas alternas de mampostería y ladrillo macizo, en incluso tapial en determinados lugares. La piedra usada es la característica de la zona, la arenisca de la Sierra de San Cristóbal, de débil compactación y alta higroscopicidad. Están enfoscados y encalados.

Tan sólo la esquina está ejecutada con piedra de labor más dura, para resistir los envites de los carruajes al doblar la calle. Existen numerosos ejemplos muy artísticos de esquinas de bodegas ejecutadas con piedra dura labrada.

Se explica que los materiales usados sean de menos calidad que en la construcción de la Casa-palacio anexa, dado que se trata de un edificio secundario usado por el personal de la casa.

En los años 80 del siglo XX tanto el palacio como la bodega pasan a ser propiedad del consistorio jerezano. Para el palacio se proyecta una adaptación a edificio residencial, rehabilitándose la finca y construyéndose viviendas en él.

Sin embargo, la bodega anexa estaba supeditada por el Plan de 1984 a que su uso no podía ser otro que *bodeguero*, como ya hemos comentado, con lo que no se pudo actuar sobre ella hasta que el Plan de 1995 lo desafectó de esa situación.

En la ficha del 84, que se acompaña, podemos comprobar que el edificio posee una “protección ambiental-Grado III” (la mínima de las tres) y tiene el símbolo de “conservación de uso existente”.

En el Plan del 95 se liberaliza la situación. Podemos comprobar en la ficha que se le adjudica a la finca la calificación de “*suelo urbano edificable*” con un máximo de dos alturas construibles. La Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, que es la propietaria del inmueble, encarga el trabajo precisamente a Pablo Diáñez Rubio, conocedor del entramado bodeguero jerezano, para que adapte el edificio para albergar viviendas sociales.

El proyecto de Diáñez permite alojar 9 viviendas, de las que 6 de ellas son tipo dúplex y tres más en bloque.

Se contemplaba desmontar la cubierta central, de más pendiente que el resto, para dejar esa calle descubierta como patio vividero y distribuidor desde el que acceder directamente a las 6

viviendas dúplex. Planteaba las otras tres viviendas en bloque con una caja de escalera transparente para el acceso a las viviendas y a la azotea plana comunitaria de tendido de ropa.

El Catálogo asigna un grado de catalogación de “*conservación arquitectónica*”, lo que significa que es necesario conservar la estructura del edificio, es decir, los muros de fachada, las pilastras interiores y las *vigas-madre*, además de tener que preservar la mayor parte de la cubierta de teja.

La obra se llevó a cabo, y actualmente las 9 viviendas están adjudicadas a arrendatarios de Emuvijesa, que sigue siendo la propietaria y quien gestiona la promoción.

Como hemos dicho, el Plan del 95 abrió la puerta en cuanto a la diversificación de usos que se les podía asignar a las bodegas jerezanas que ya no lo eran, con idea de conservar a toda costa los edificios. Sin embargo, quedaron sin definir y sujetos a interpretación muchos aspectos de la normativa que permitían actuaciones que desvirtuaban estas construcciones que tan celosamente se querían preservar.

Así, en las viviendas de la calle Liebre, se permitió eliminar el elemento más singular que tenía la bodega, como era la parte central de la cubierta con una pendiente mayor al resto, perdiéndose para siempre su perfil tan característico.

Nada se especificaba en el Catálogo con respecto a los materiales de construcción, con lo que, para este caso se terminó ejecutando una cubierta de madera completa, que nada tiene que ver con la estructura de vigas y alfarjías, y ladrillos por tabla más tradicional.

Con respecto a las alturas, se interpretó que las dos ahora permitidas eran a partir del nivel de la cubierta de teja, con lo que los técnicos municipales no pudieron evitar que se construyeran tres viviendas en bloque, estando las dos primeras por debajo del plano de la cubierta primitiva, y la tercera por encima, que sería la segunda altura permitida.

Para remate, dada la edificabilidad sobrante y que, por otro lado el Plan admitía la construcción de un ático adicional que no superara el 25% de la superficie de la vivienda inferior, el arquitecto decidió hacer un castillete para la escalera de acceso a la cubierta comunitaria donde además se realizó una especie de mirador cubierto.

El edificio quedaba por tanto absolutamente desvirtuado en cuanto a su morfología, habiéndose perdido gran parte de su cubierta de teja. Su nuevo perfil era mucho más alto, ya que se superaba en dos alturas la cota de cubierta primitiva y los materiales utilizados distaban mucho de los originales.

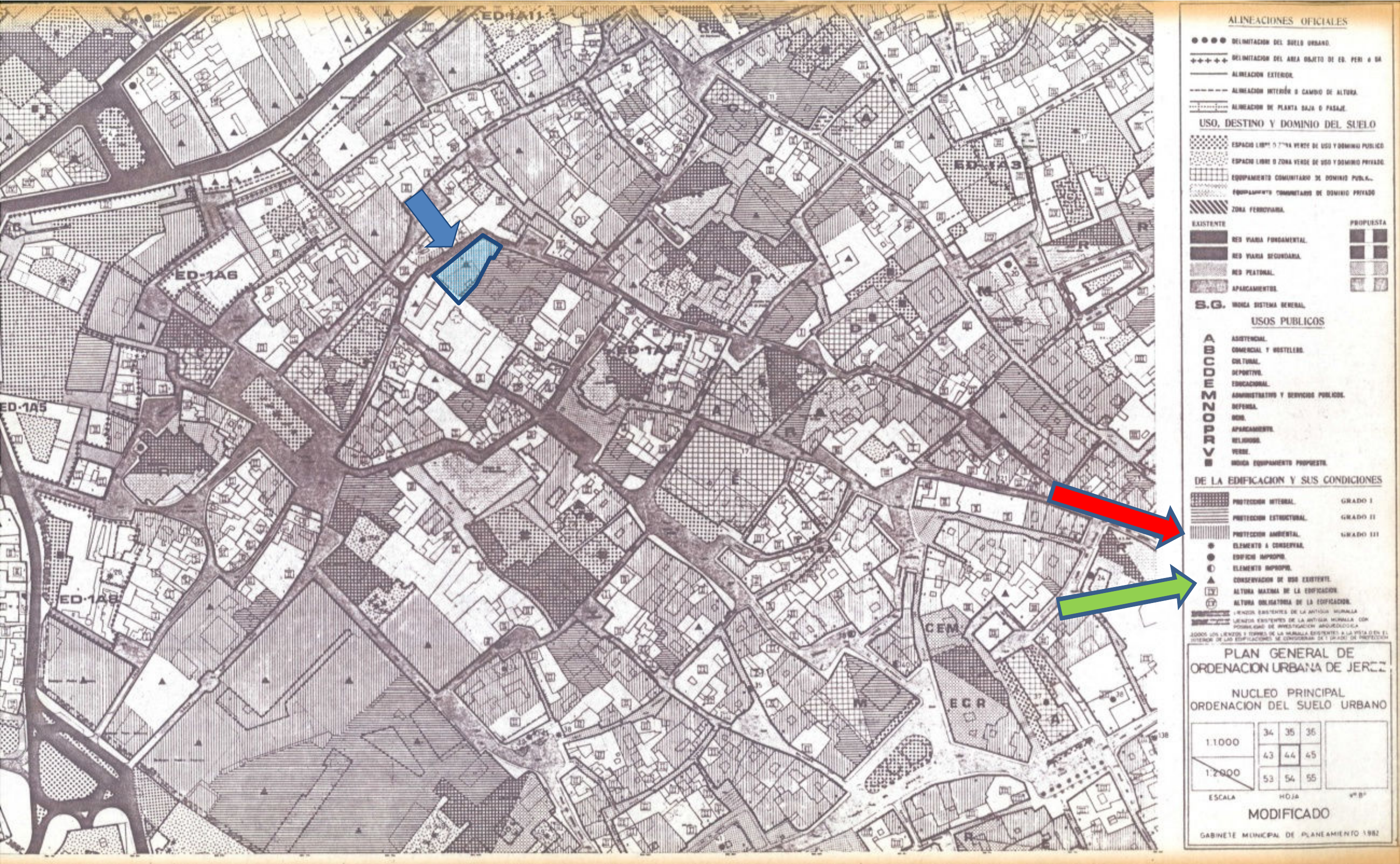
Pero entendemos que lo peor es que se pierde absolutamente la sensación de estar en una antigua bodega, una vez en su interior.

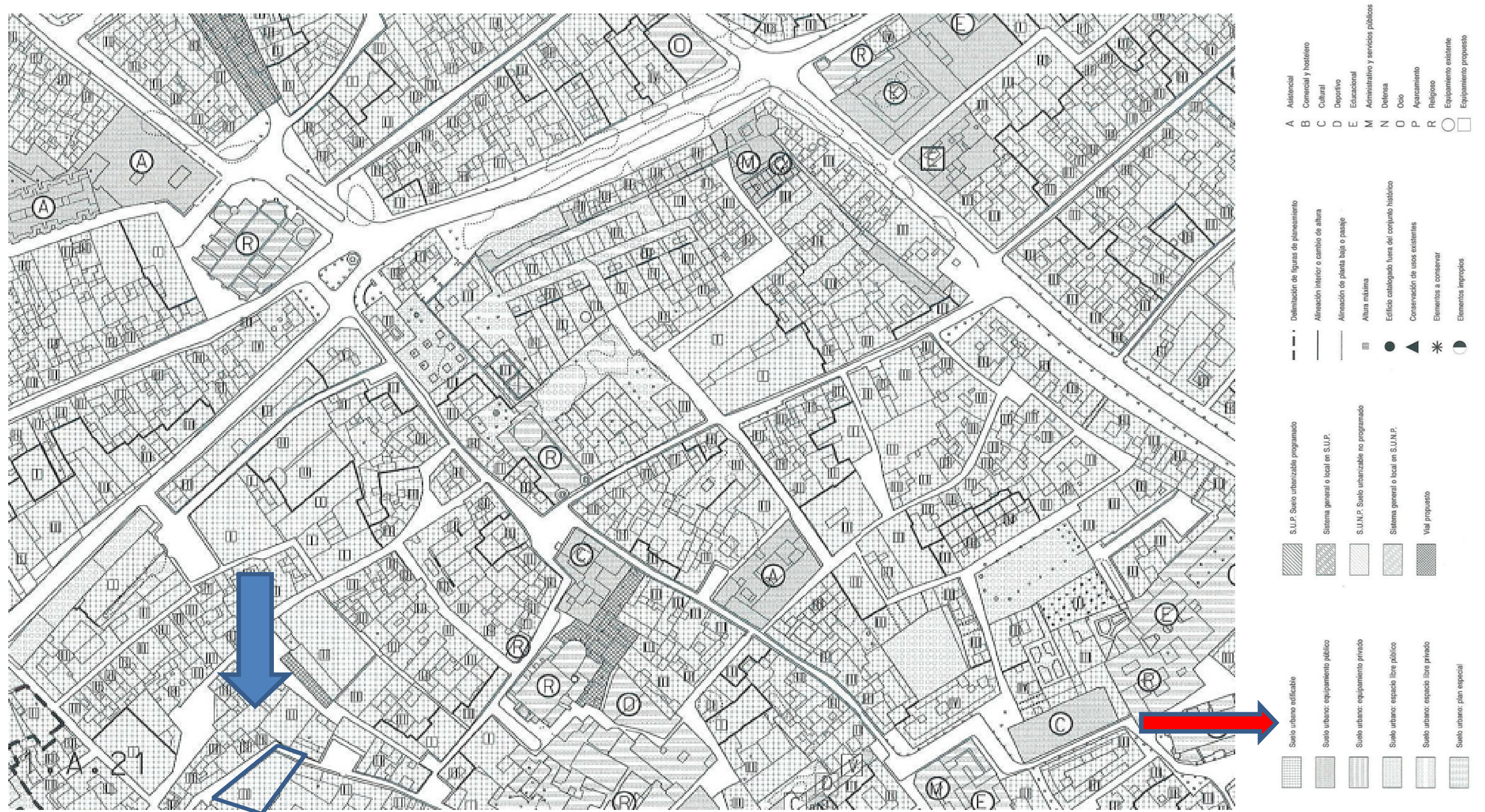
Conscientes los técnicos municipales de las incorrecciones en la redacción y de la falta de detalle en las especificaciones, el Plan de 2009 corregiría todas estas cuestiones, como veremos más adelante.



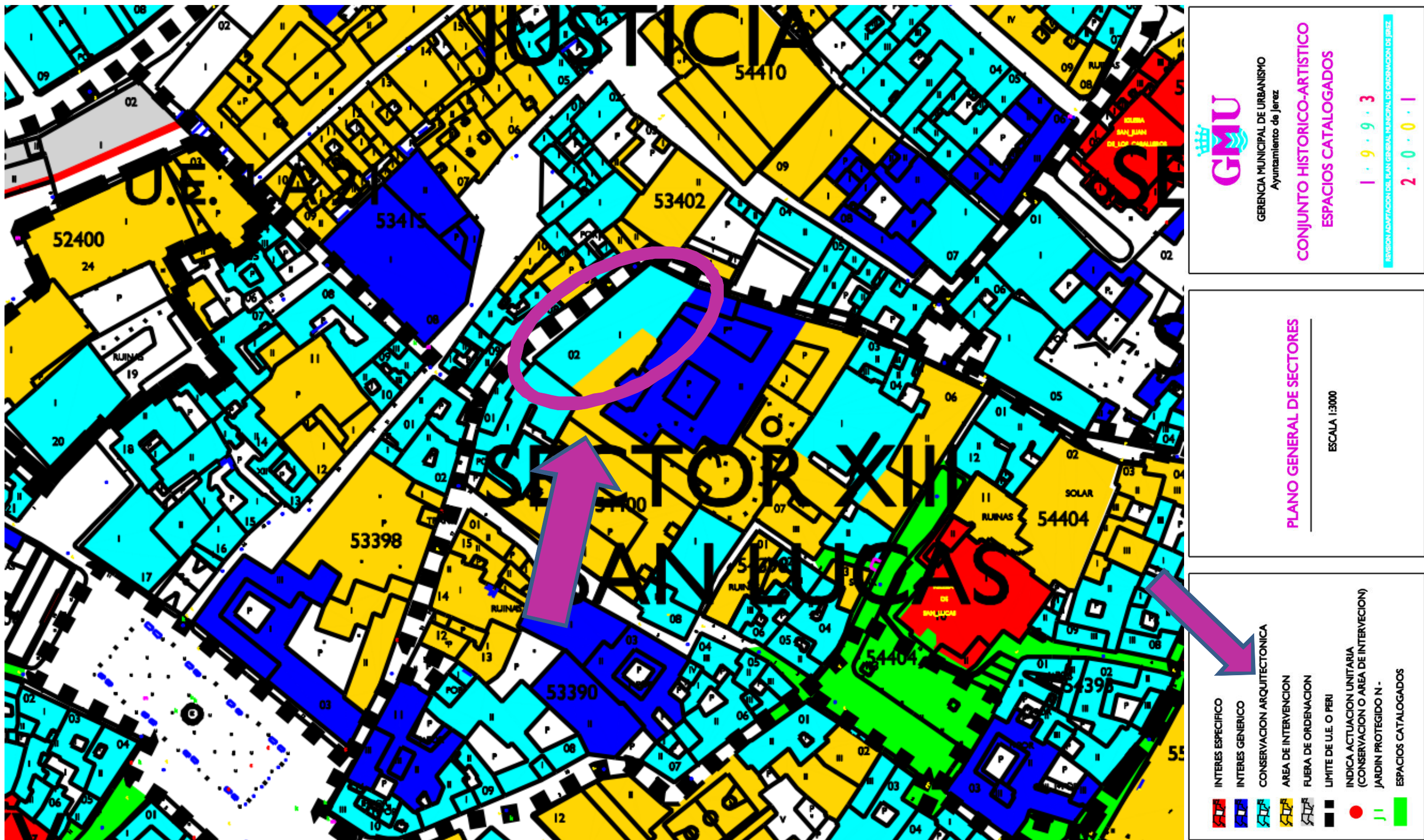
¹⁰ AROCA VICENTI, Fernando. "De la ciudad de Dios a la ciudad de Baco". Jerez. Remedios 9 Ediciones. 2007. p100

PGOU-84 Donde se le daba al edificio el menor de los grados de protección (Grado III. Protección Ambiental) y la Conservación de Uso, bodeguero en este caso.

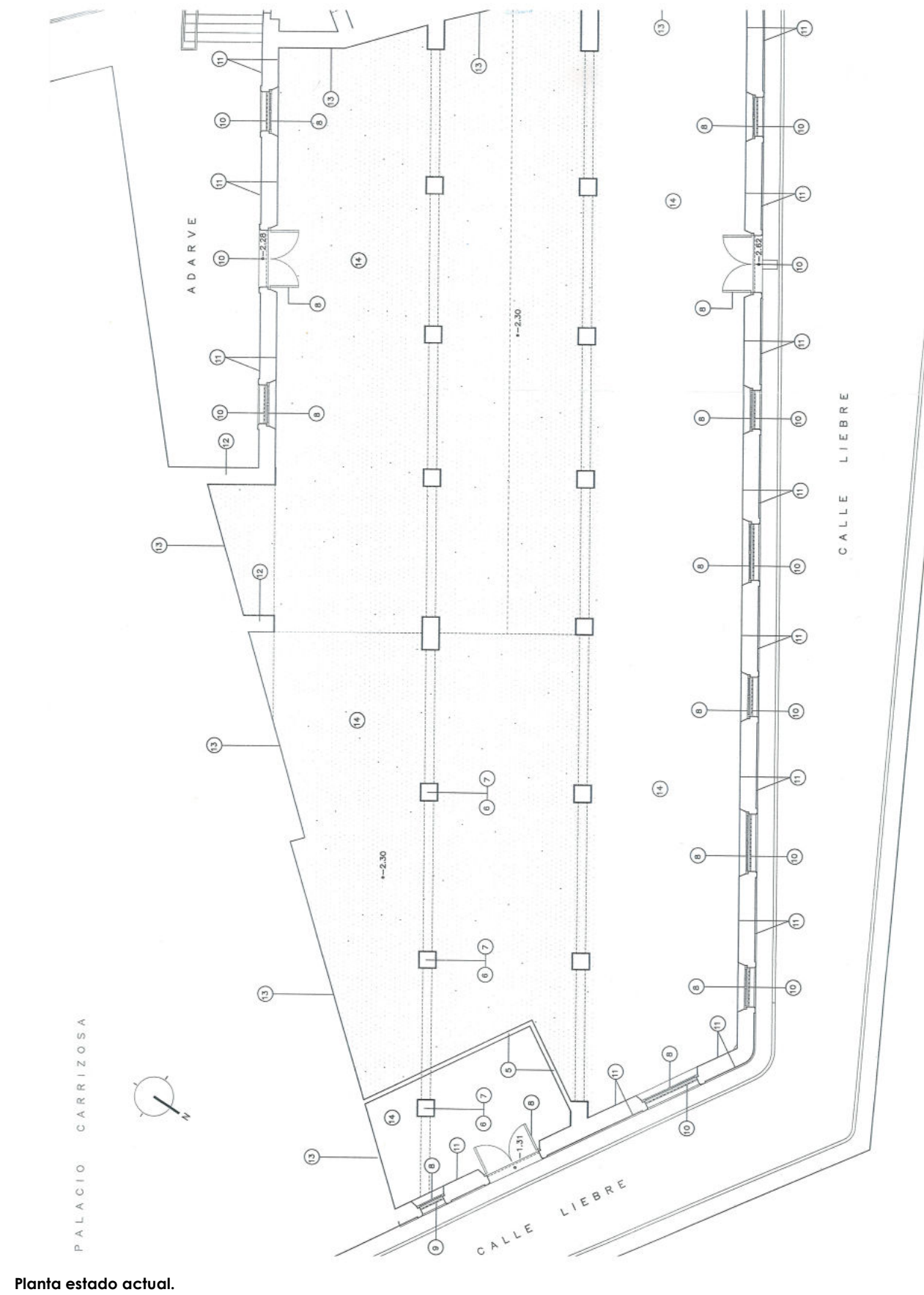




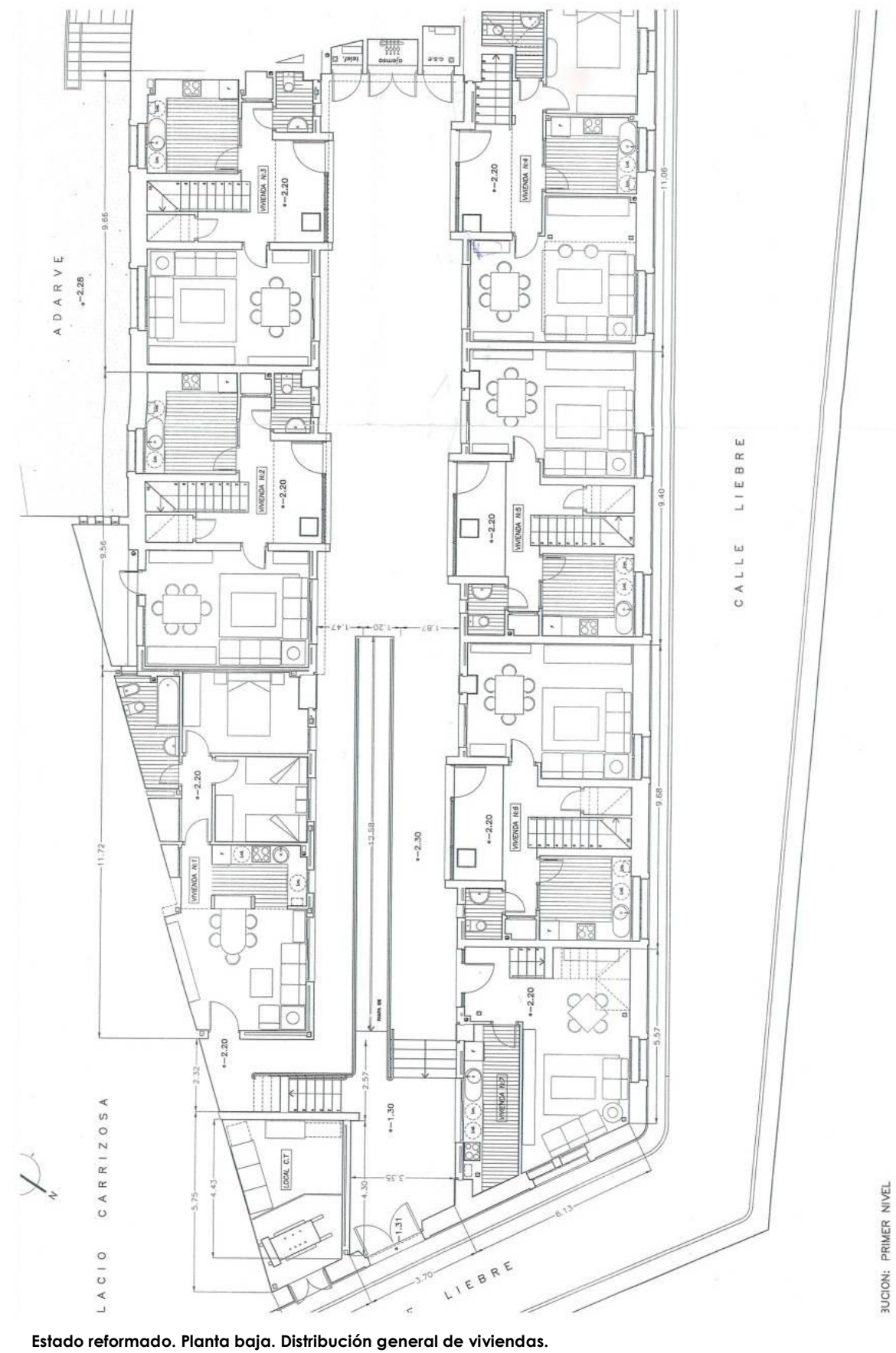
PGOU-95 Donde pasa a ser Suelo Urbano Edificable, con dos plantas. Desaparece la conservación de uso.



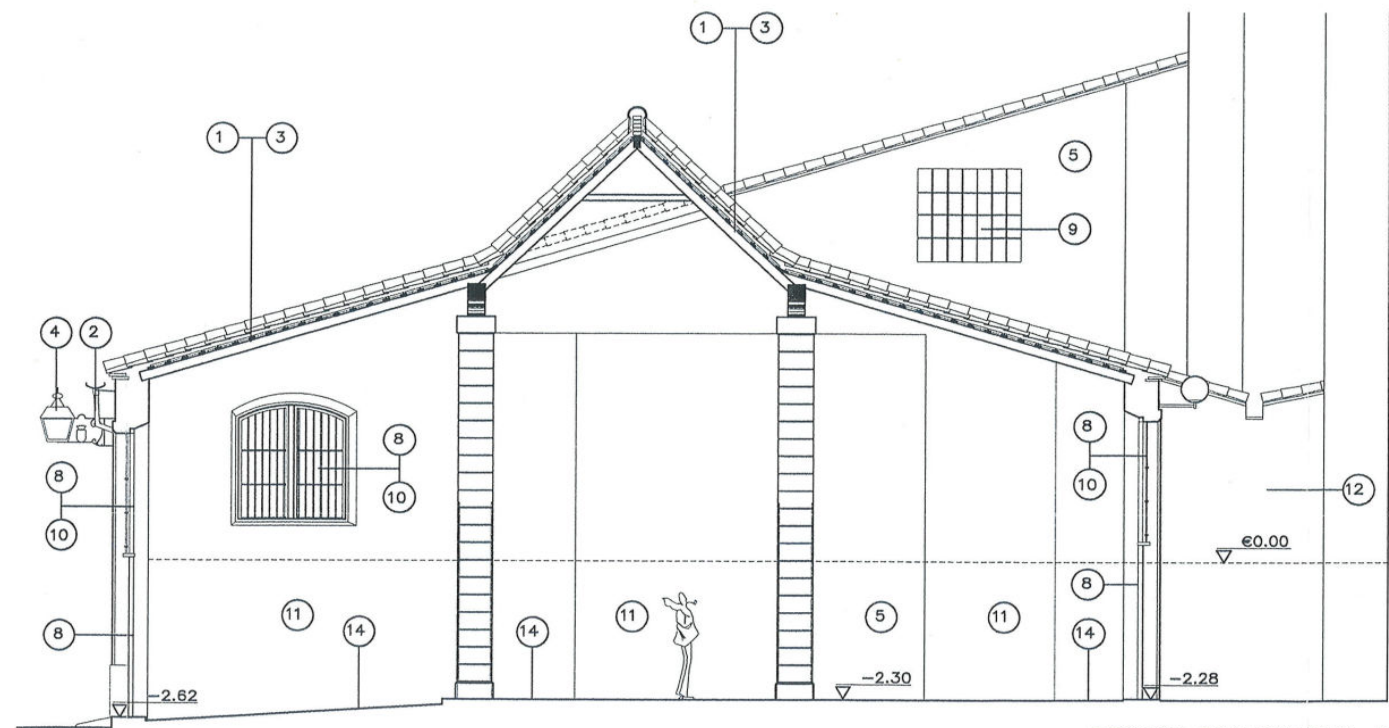
Zoom al plano del Catálogo, donde puede verse por el color el grado de catalogación del edificio que tiene una "Conservación arquitectónica"



Planta estado actual.

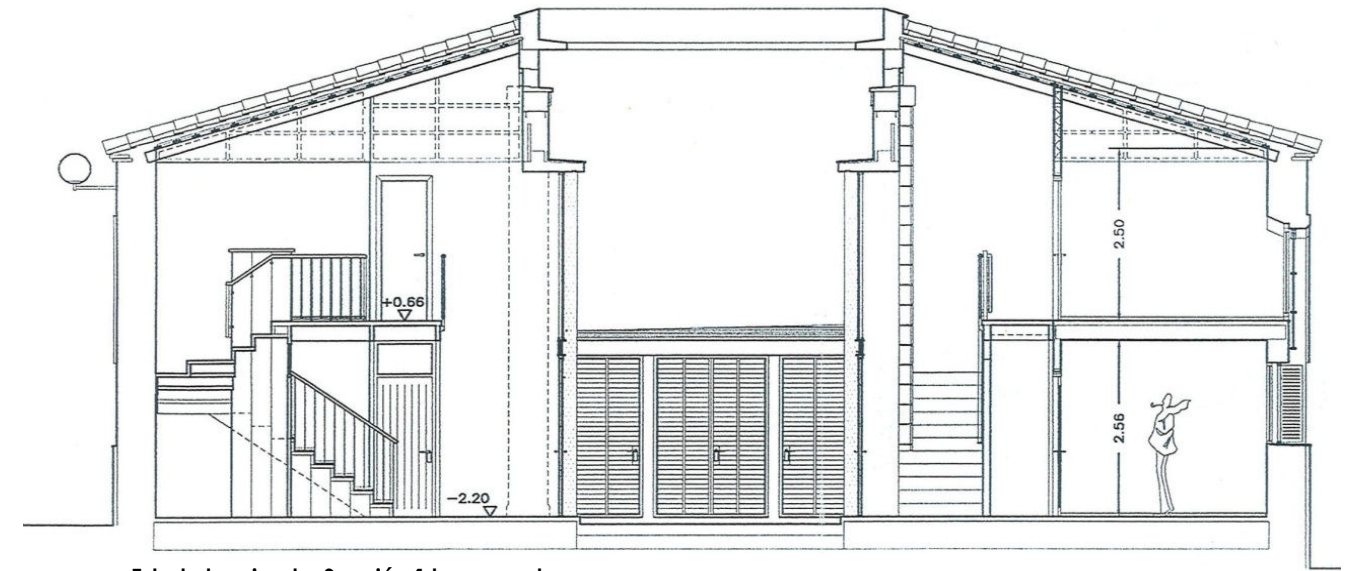


Estado reformado. Planta baja. Distribución general de viviendas.

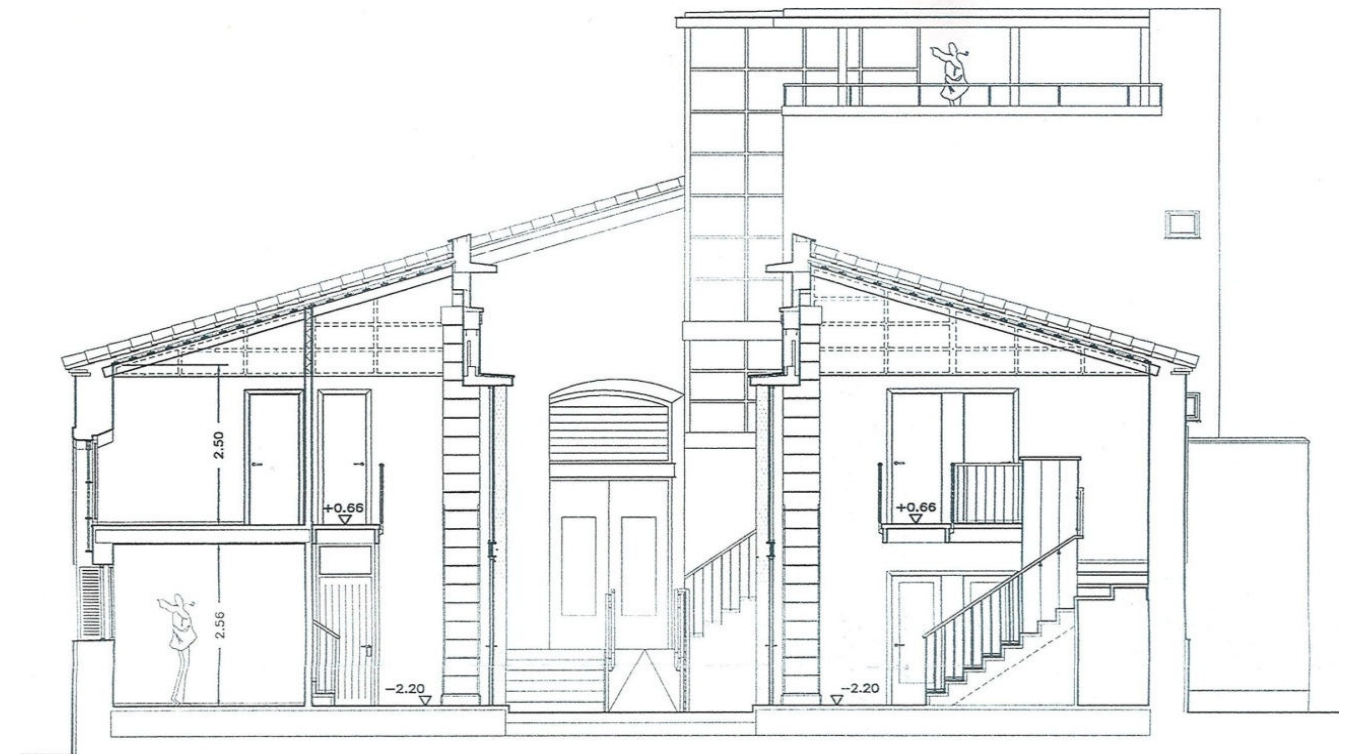


Estado actual. Sección transversal.

SECCION TRANSVERSAL B



Estado terminado. Sección 1 transversal.



Estado terminado. Sección 2 transversal.



Fachada antes de la actuación.



Demoliciones y trabajos previos. Desmontaje de la cubierta.





Estructura a conservar



Ejecución nueva cubierta de madera.



Estado final



6.2.2.-Rehabilitación y adaptación de bodega para 20 viviendas tipo *Loff* en la C/ Balderramas, 16.

En la segunda mitad del siglo XVIII, proliferan las bodegas de gran tamaño y va a existir un gran auge constructivo debido a la bonanza económica del momento.

Ésta que nos ocupa fue edificada por Juan Carlos Haurie en el solar resultante tras la compra de siete fincas vendidas entre los años 1794 y 1796. La construcción que hoy conocemos debe datar de finales de los años 90. Más adelante pasaría a manos de D. Pedro Domecq Lembeye y de esta manera a las bodegas Domecq, anterior propietario antes que de que pasara a titularidad pública, siendo Emuvijesa (Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez) quien se encarga de hacer la promoción de Lofts.

Esta bodega es conocida como "El Cantón". Está ubicada entre las calles Ronda del Caracol, Puerta de Rota, Balderramas (antes Cantón) y Nube.

Presenta un alzado que es el que va a prevalecer ya en todo el siglo XIX, mediante cubierta a dos aguas con frontón acentuado con cornisa de piedra, donde se abren dos óculos romboidales. Presenta también ocho huecos a modo de ventanas con arcos escarzanos, y dos puertas de acceso con pilastras almohadilladas que soportan una cornisa con ménsulas. Todo ello en la piedra arenisca característica de la zona.

En el interior posee ocho naves divididas mediante pilares de canto cuadrados, que sustentan grandes vigas durmientes, sobre la que apoya la techumbre de madera y ladrillo macizo por tabla tan característica de las bodegas a partir del siglo XVIII.

Podemos considerarla como una de las primeros ejemplos con un marcado carácter monumental, que unos autores denominarían "bodega catedral" ⁽¹¹⁾ y otros "bodega basilical" ⁽¹²⁾ y que proliferarían fundamentalmente en la siguiente centuria.

Además dispone de un patio o antiguo "trabajadero", donde se realizaban labores como la tonelería.

La primera noticia por la que se tiene conocimiento documental de ella es de 1837, donde se entrega un croquis al Ayuntamiento de la ciudad para pedir permiso para ocupar la calle aledaña San Yldefonso, para uso privativo de la bodega, cosa por otro lado bastante frecuente por entonces. Hoy día aún quedan calles públicas dentro de los recintos bodegueros que se incorporaron a la propiedad privada de las mismas a cambio de otros intereses para el Ayuntamiento.

Está documentada la visita de los Duques de Montpensier en 1848 a Jerez, a las bodegas Domecq, con el grabado que se presenta a continuación. La bodega más a la izquierda es "El cantón". Se advierte también la característica bodega que alberga a una de las torres de la muralla de Jerez, que aún hoy se conserva.

El proyecto de viviendas tipo *Loff* lo lleva a cabo el arquitecto Juan Ramón Díaz Pinto por encargo de Emuvijesa. Se adapta el edificio para albergar 20 viviendas con un carácter abierto de amplios espacios, sin apenas particiones y con altos techos. En el patio o *trabajadero* se va a conservar el porche, y se instala una piscina.

Destacan cuatro grandes paralelepípedos de vidrio, a modo de patios de ventilación y de luz para las viviendas, que sobresalen sobre la línea de cubierta.

El acceso a las viviendas se hace a través de una zona central diáfana cuya altura es la altura completa del edificio, lo que la hace muy espectacular.

¹¹ AROCA VICENTI, Fernando. "De la ciudad de Dios a la ciudad de Baco". Jerez. Remedios 9 Ediciones. 2007. p129

¹² ALADRO PRIETO, José Manuel: La Construcción de la "Ciudad Bodega". Arquitectura del vino y transformación Urbana en Jerez de la Frontera en el Siglo XIX. Jerez. Tesis doctoral Universidad de Sevilla, 2012.Tomo I-p. 403

Dos grandes escaleras semicirculares escondidas tras sendos muros curvos de hormigón panelados de *acero corten*, servirán para acceder a las viviendas en las plantas primera y segunda, habiéndose hecho un minucioso estudio de las alturas para el encaje de las viviendas.

Para construir las viviendas se optó por no tocar la estructura de la bodega, y hacer una cimentación y estructura nuevas para ejecutar la nueva construcción, de manera que se hacía un edificio dentro de otro, con la misma cubierta común.

Observando la ficha urbanística del Plan del 84, vemos que se le adjudicaba una "protección ambiental-Grado III", (la mínima de las tres existentes), y la *conservación de uso existente*, el bodeguero, que es lo que indica el triángulo negro. Por aquella época, la bodega se encontraba llena de botas vino y ni por asomo se pensaba que llegaría a convertirse en un edificio residencial.

En la ficha del Plan de 1995, sin embargo, ya se ha producido un cambio, y es que el suelo pasa a ser "*suelo urbano edificable*", aunque continuaría la obligación de *conservación de uso existente*. Además, en la ficha del Catálogo pasa a tener el máximo grado de catalogación que puede tener un edificio que no sea BIC, que es "*Interés Genérico*".

Se da la circunstancia que a la redacción del Proyecto de Ejecución de Díaz Pinto, se aprueba provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana de 2009. El proyectista tuvo que justificar que su proyecto cumplía los dos planes (1995 y 2009) ante el departamento de Planeamiento de la ciudad.

En la ficha urbanística de 2009, aparece el patio como "*espacio no edificado interior de manzana*" y la bodega como "*residencial y otros usos compatibles en el centro histórico*". Marca además la tipología G3 de actividad económica de bodega tradicional.

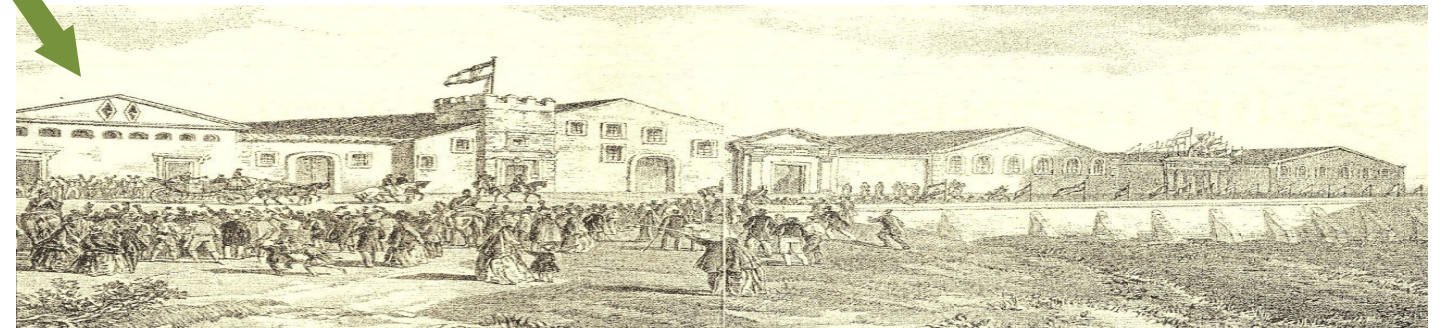
Resulta curioso comprobar que en la ficha del Catálogo de Edificios ya aparecen la planta y fotos de la promoción de viviendas ya ejecutada, dado que la obra se terminó antes de la aprobación definitiva del Plan de 2009.

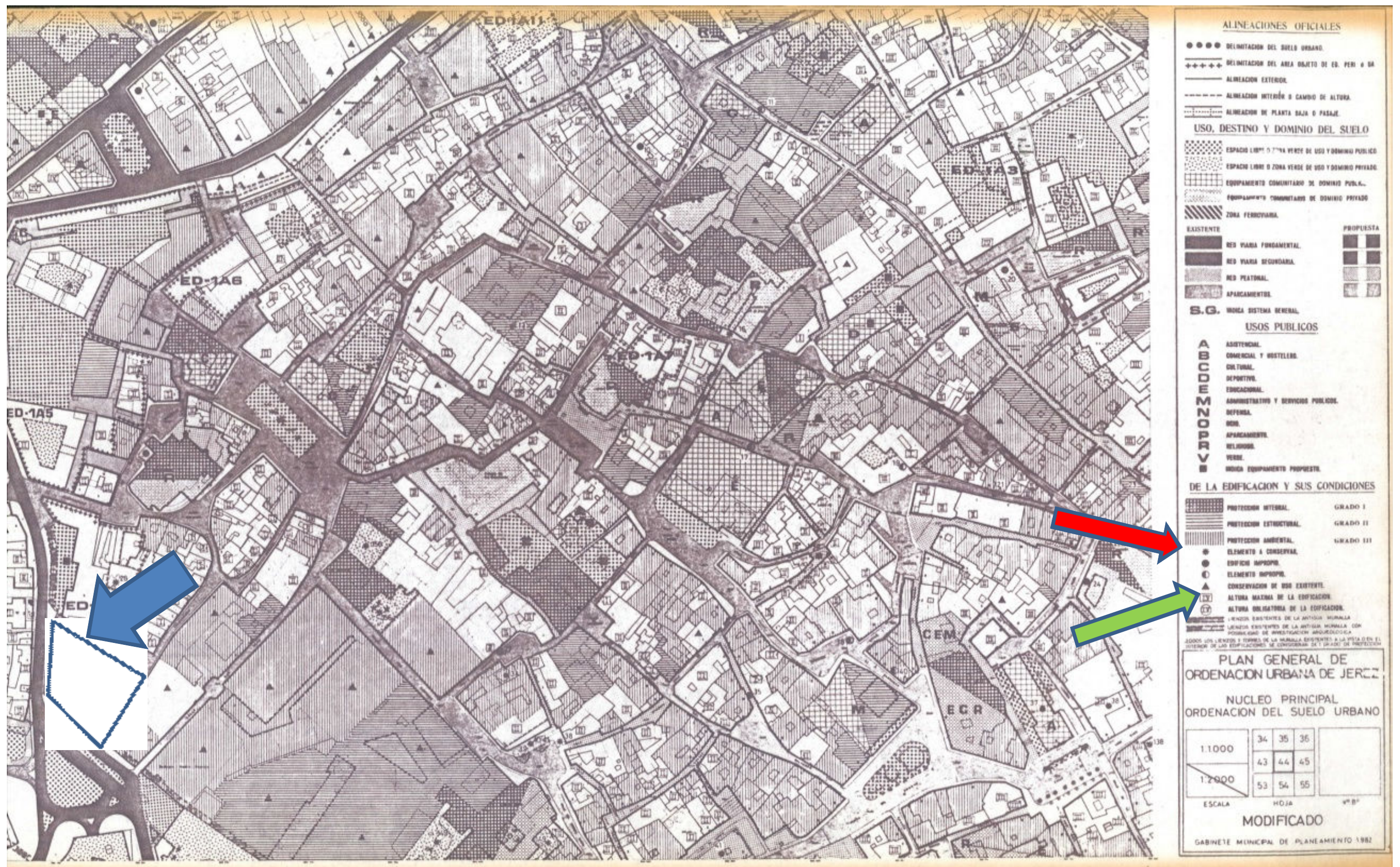
El trabajo del proyectista para encajar las 20 viviendas-Loft en la bodega nos parece espectacular. El edificio no pierde absolutamente la esencia de bodega. Esto se consigue rigiéndose por las pautas de edificabilidad y superficie de entreplantas permitidas que el nuevo plan ahora vigente marca y obliga. Ya no hay lugar para las interpretaciones y desaparece la saturación volumétrica interior que permitían legislaciones anteriores.

Aquí se conservan y potencian todos los elementos característicos de la bodega como son las fachadas, los pilares, las vigas durmientes, la cubierta de madera y teja, sabiendo adaptar a la remozada construcción el edificio de nueva planta interior que cumple además con la normativa en vigor, como es el Código Técnico de la Edificación y demás normativa obligatoria.

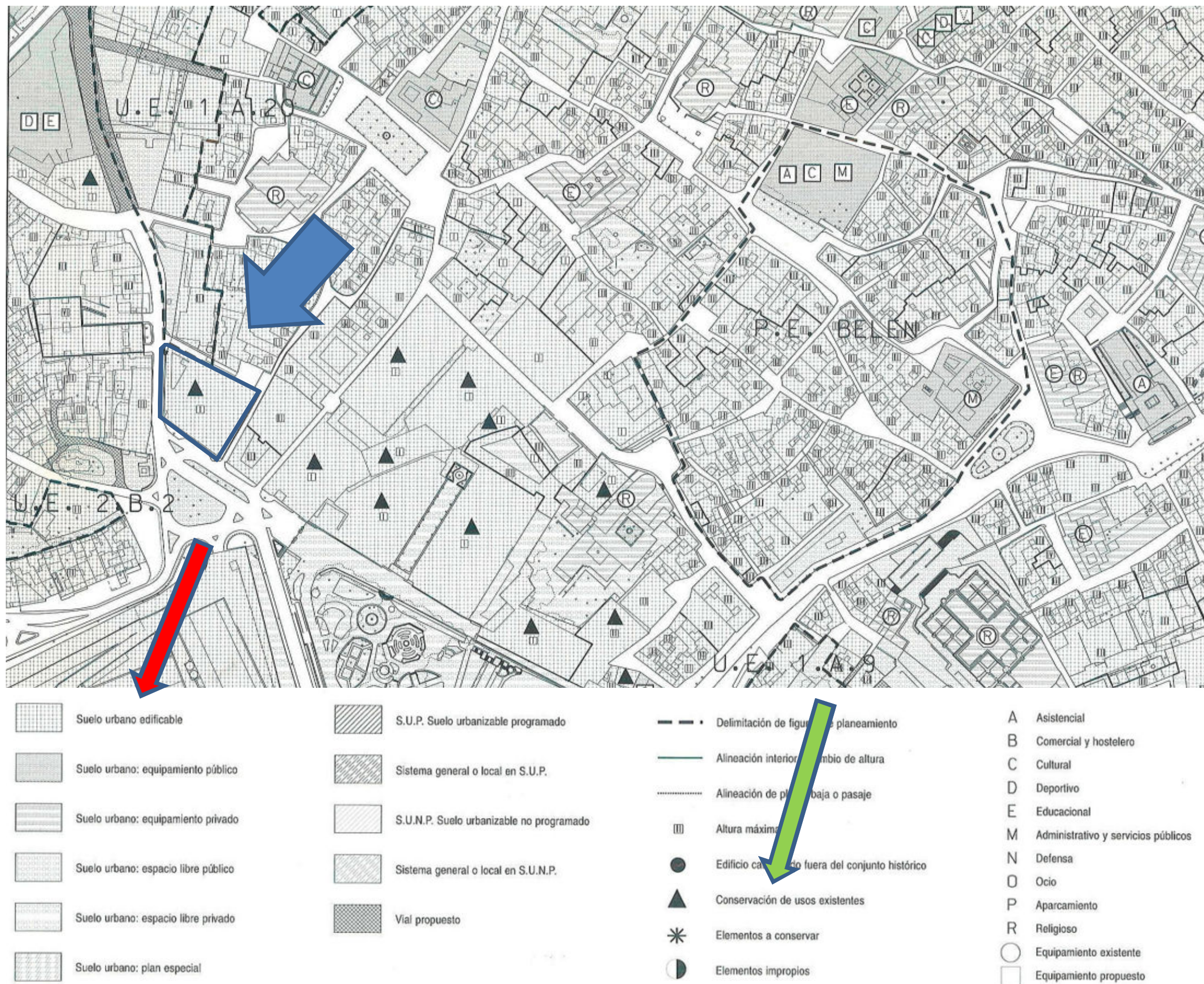
No quedaba regulado sin embargo, que los cubos de vidrio que conforman los patios pudieran superar la altura de la cubierta, como así fue, y se justificó porque realmente no se trata de superficie construida.

El coste de la obra fue excesivo, por las características de la misma, lo que hizo que el precio de las viviendas fuera alto, cosa que complicó la venta y más teniendo en cuenta que las restricciones del Catálogo no permitían la construcción de un garaje subterráneo.

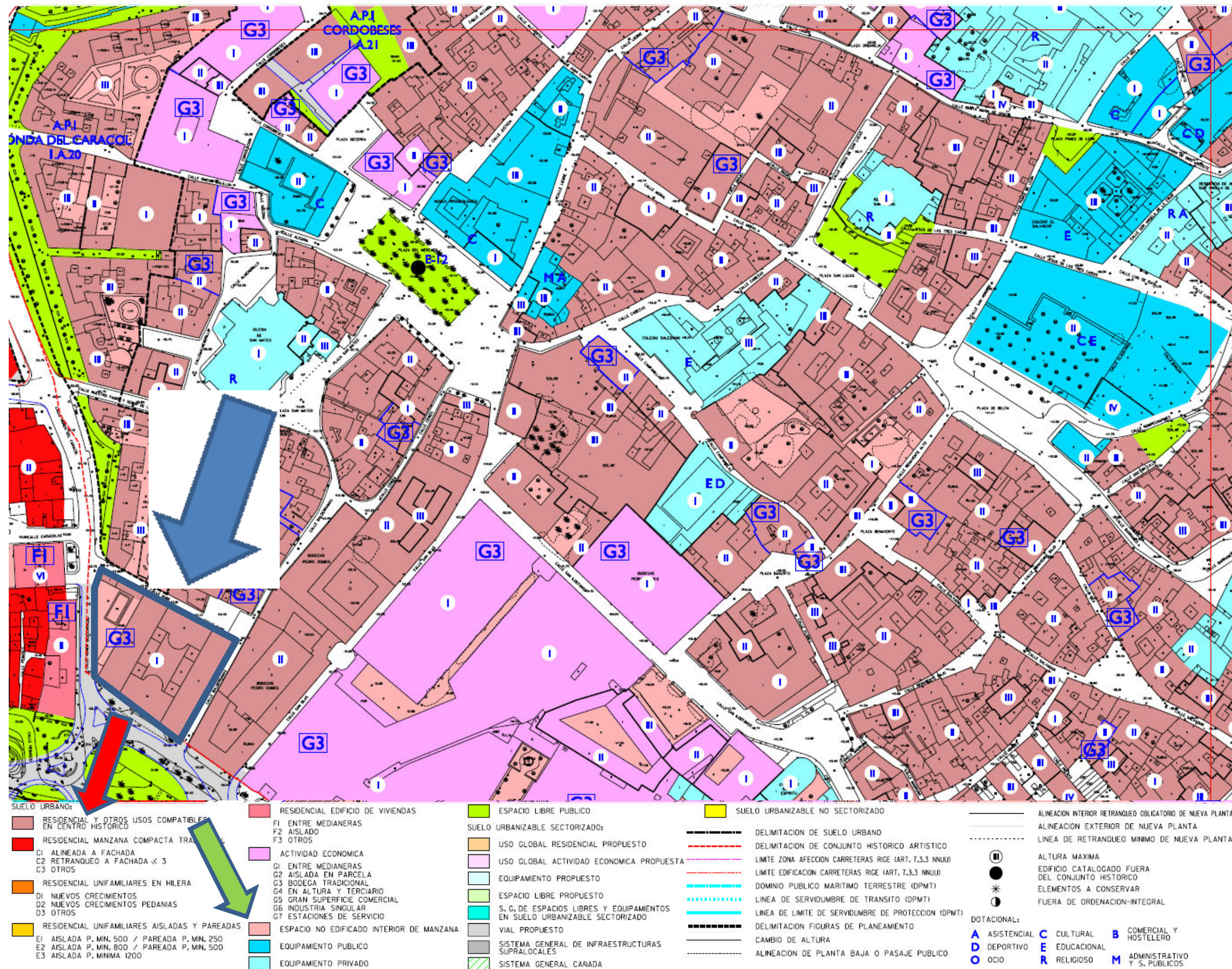




PGUO-84. La bodega tiene conservación ambiental Grado III, con conservación de uso bodeguero.



PGOU-95 Pasa a ser suelo urbano edificable, pero sigue manteniendo la conservación de uso, es decir bodeguero. Esto es, se podía edificar, pero había que conservar el uso, teniendo en cuenta además el grado de protección que tenía asignado.



PGOU-2009- La finca aparece ya con uso "Residencial y otros usos compatibles en el Centro Histórico" La zona de la piscina está determinado como "espacio no edificado interior de manzana". Va a conservar el grado de catalogación del PGOU-95.

CATALOGO DE ELEMENTOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE JEREZ DE LA FRONTERA



IDENTIFICACION

Denominación Histórica:
Bodega El Cantón
CL PUERTA DE ROTA, Nº 1, (11408), JEREZ DE LA FRONTERA
Sector: XV Manzana: 51371 Parcela: 08

CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Cronología Predominante: s. XIX
Cronología Singular:
Análisis Tipológico: Bodega
Conservación Tipológica: Rehabilitación reciente
Uso actual: Residencial
Estado conserv.aparente: Bueno

SITUACIÓN



ANALISIS HISTÓRICO DESCRIPTIVO

Impresionante bodega tipo catedral de ocho naves construida en la segunda mitad del siglo XIX por la firma Pedro Domecq. Hoy día se encuentra transformada en viviendas tipo loft.

BIBLIOGRAFÍA

AFECCIONES DE LEGISLACION DE PATRIMONIO

Bien afectado por la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
Afectado por trazado del sistema defensivo: Hipotético
Afectado por entorno de BIC:
Catalogación según legislación Patrimonio:

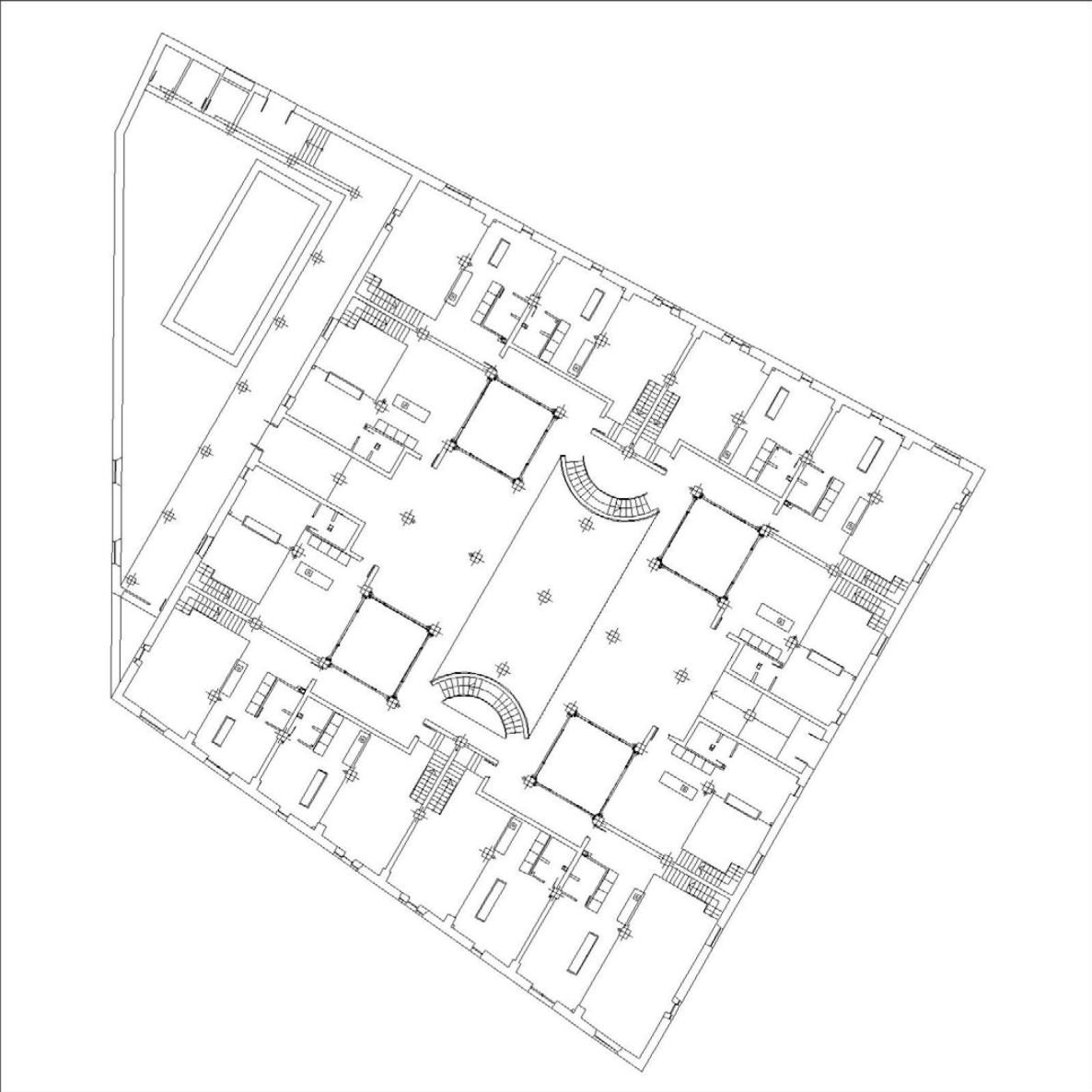
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Clasificación Suelo: Suelo Urbano
Altura edificac. I: ☒ II: ☐ III: ☐ IV: ☐ V: ☐ VI: ☐ VII: ☐
Interven.Admitida: Rehabilitación bodeguera B
Color: Blanco
Calific.Urbánística: Residencial y compatible
Grado Catalogac.: Interés Genérico
Interven.Fachada: Conservación tipológica
Protección Arqueol: Nivel II

PRESCRIPCIONES DE CATALOGACIÓN E INTERVENCION

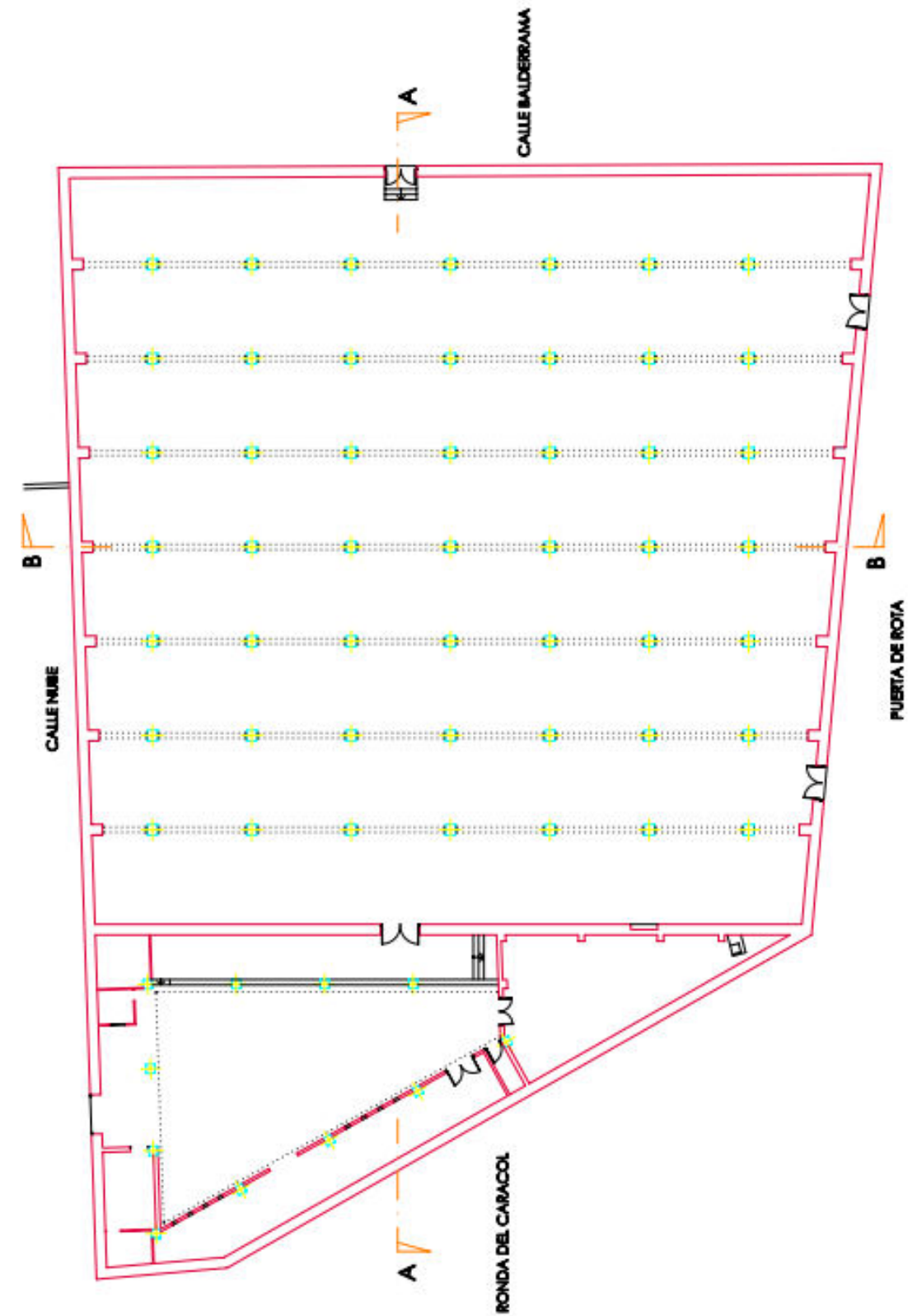
Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Se admitirá la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 40% de la superficie en planta pudiendo tener varios niveles si las alturas de la edificación original lo posibilitan. Los proyectos de intervención minimizarán la compartimentación de espacios interiores, tanto los privados como los comunitarios. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional.

DETALLE DE LA FINCA

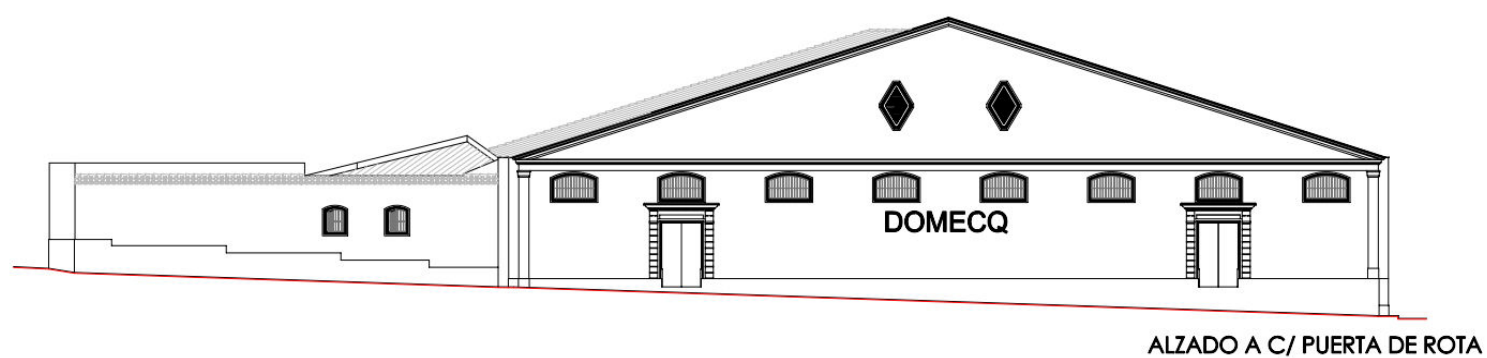




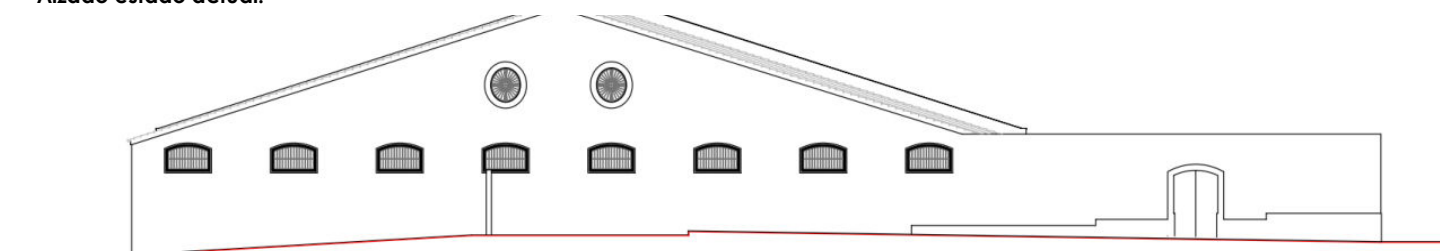
Ortofoto donde se aprecian las grandes cubiertas a dos aguas del complejo bodeguero Domecq, hoy denominado *Beam Global*. Entre ellos la del edificio que nos ocupa antes de la actuación.



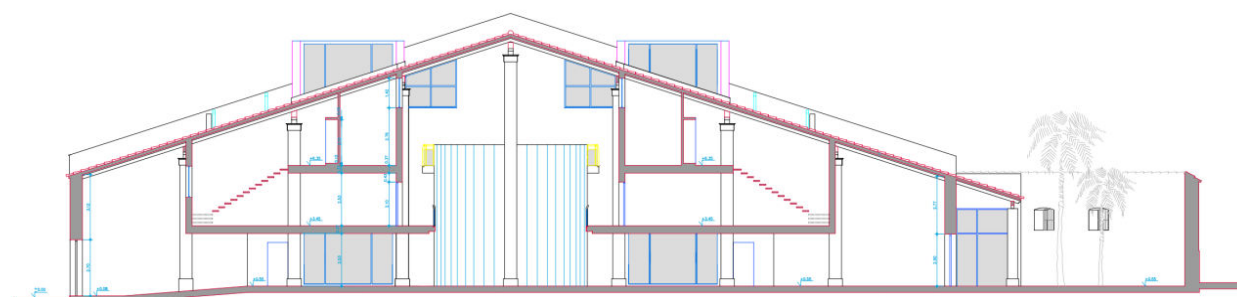
Plano planta. Estado actual



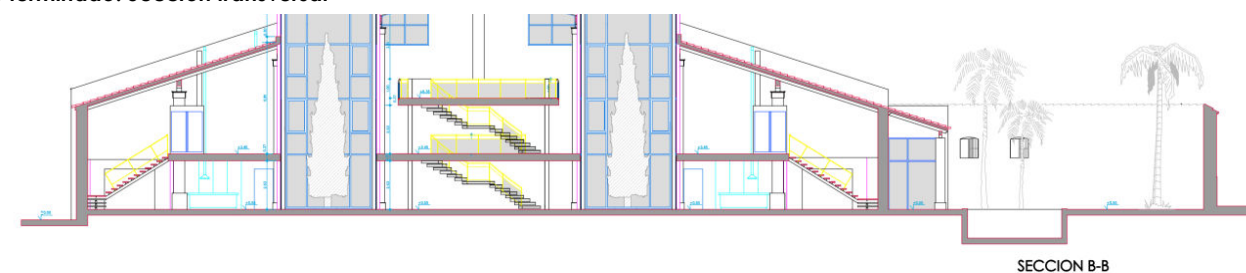
Alzado estado actual.



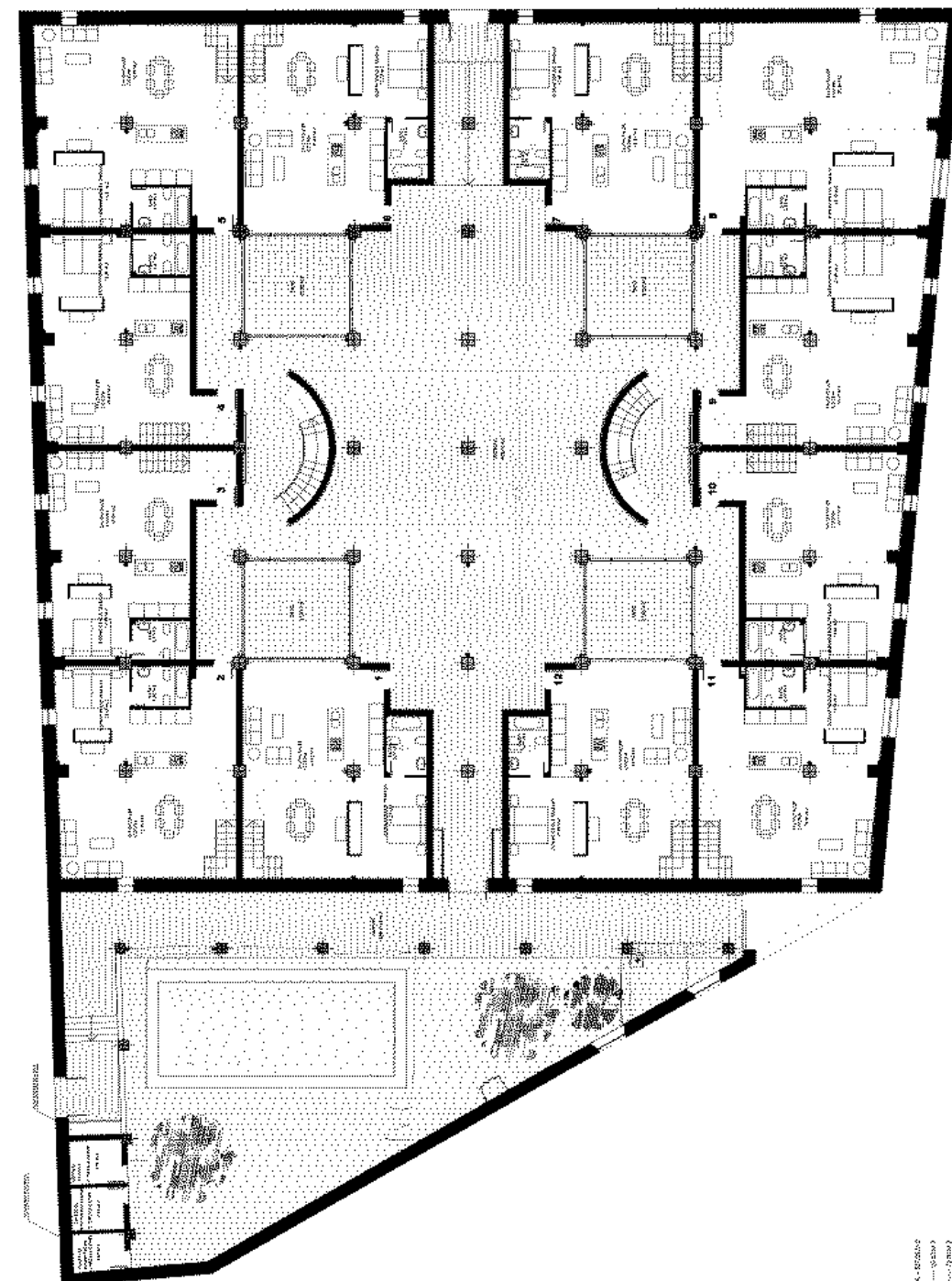
Alzado actual calle posterior.



Estado terminado. Sección transversal.



Estado terminado. Sección transversal.



Plano de planta baja de estado final.

1. VIVIENDA	2. VIVIENDA	3. VIVIENDA	4. VIVIENDA	5. VIVIENDA	6. VIVIENDA	7. VIVIENDA	8. VIVIENDA	9. VIVIENDA	10. VIVIENDA
11. VIVIENDA	12. VIVIENDA	13. VIVIENDA	14. VIVIENDA	15. VIVIENDA	16. VIVIENDA	17. VIVIENDA	18. VIVIENDA	19. VIVIENDA	20. VIVIENDA
21. VIVIENDA	22. VIVIENDA	23. VIVIENDA	24. VIVIENDA	25. VIVIENDA	26. VIVIENDA	27. VIVIENDA	28. VIVIENDA	29. VIVIENDA	30. VIVIENDA
31. VIVIENDA	32. VIVIENDA	33. VIVIENDA	34. VIVIENDA	35. VIVIENDA	36. VIVIENDA	37. VIVIENDA	38. VIVIENDA	39. VIVIENDA	40. VIVIENDA
41. VIVIENDA	42. VIVIENDA	43. VIVIENDA	44. VIVIENDA	45. VIVIENDA	46. VIVIENDA	47. VIVIENDA	48. VIVIENDA	49. VIVIENDA	50. VIVIENDA
51. VIVIENDA	52. VIVIENDA	53. VIVIENDA	54. VIVIENDA	55. VIVIENDA	56. VIVIENDA	57. VIVIENDA	58. VIVIENDA	59. VIVIENDA	60. VIVIENDA
61. VIVIENDA	62. VIVIENDA	63. VIVIENDA	64. VIVIENDA	65. VIVIENDA	66. VIVIENDA	67. VIVIENDA	68. VIVIENDA	69. VIVIENDA	70. VIVIENDA
71. VIVIENDA	72. VIVIENDA	73. VIVIENDA	74. VIVIENDA	75. VIVIENDA	76. VIVIENDA	77. VIVIENDA	78. VIVIENDA	79. VIVIENDA	80. VIVIENDA
81. VIVIENDA	82. VIVIENDA	83. VIVIENDA	84. VIVIENDA	85. VIVIENDA	86. VIVIENDA	87. VIVIENDA	88. VIVIENDA	89. VIVIENDA	90. VIVIENDA
91. VIVIENDA	92. VIVIENDA	93. VIVIENDA	94. VIVIENDA	95. VIVIENDA	96. VIVIENDA	97. VIVIENDA	98. VIVIENDA	99. VIVIENDA	100. VIVIENDA

ESTADO FINAL

PROYECTO DE REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN DE CASCO DE BODEGA PARA VIVIENDAS LOFTS.

5 PLANTA BAJA DE MOBILIARIO

C/ FUERTA DE ROTA Y C/ RONDA DEL CARACOL. REEL.

PROYECTO: DANIELA DÍAZ PÉREZ

PROYECTO: DANIELA DÍAZ PÉREZ



Demoliciones y trabajos previos.

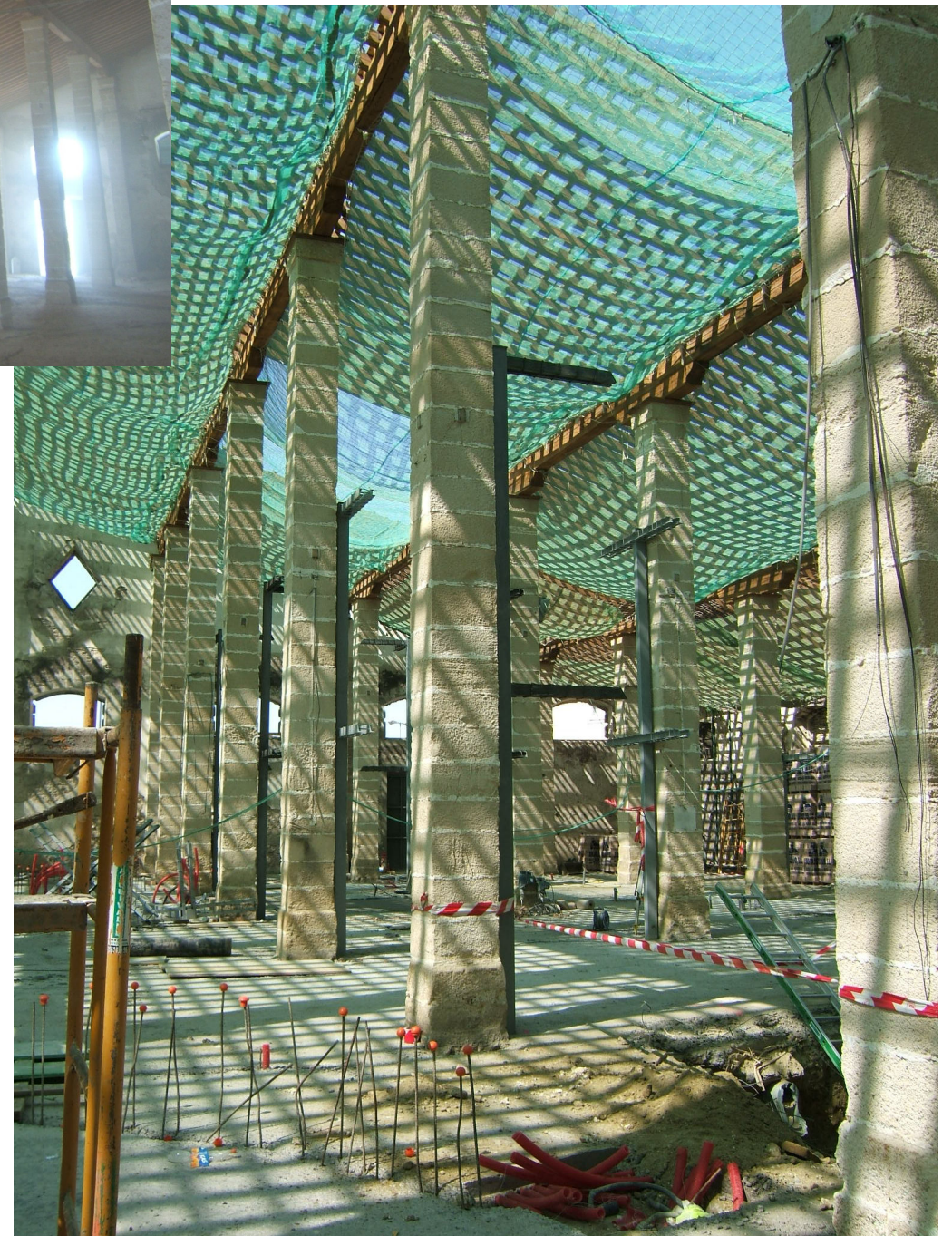


Trabajos de chorreado de arena a presión en paramentos, pilastras e interior de la cubierta.

Desmontado de cubierta. Trabajos de cimentación y nueva estructura. No se modifica la estructura original. Se hace un edificio dentro de otro.



Vista exterior al patio desde el porche.





Trabajos en la fachada principal. Sale a la luz una rotulación anterior. Apertura de nuevos huecos a la fachada.



Trabajos en la cubierta. Estructura metálica de los patios.



Trabajos interiores de albañilería.

Fachada principal. Estado final.



Zona comunitaria de distribución. Acabado interior.



Vista exterior lateral. Palmeras en el patio de la piscina. Estructuras de los patios y cubierta.

Estado
final

Estado final

Interior viviendas.



Patio interior. Estado final.



Interior viviendas. Estado final. Detalle de estructura metálica para las entreplantas. Se respeta la estructura original y se hace una estructura interior.

6.2.3.-Rehabilitación y adaptación de bodega para 28 viviendas. C/ Lechugas, 2.

Estamos ante una bodega característica del siglo XIX en Jerez, de planta rectangular con 6 calles longitudinales (5 crujeas de pilares) y 14 transversales, que responde a la denominación de "gran bodega" o "bodega basilical" ⁽¹³⁾ **por su similitud con los edificios mudéjares.**

Tenemos conocimiento de que el proyecto fue ejecutado por Elías Gallegos en 1873, según queda constancia en una de las cerrajerías de entrada, lo que probablemente marque el año de su terminación. El encargado fue Antonio Rodríguez Ruiz. ⁽¹⁴⁾

La fachada, de gran calidad por su ejecución y materiales empleados, presenta frontón con ancha cornisa, incluyendo un baquetón interno que se enrolla en los extremos. A eje de los dos óculos que contiene, se presenta una cartela con los apellidos del propietario. Los huecos bajos de la fachada, dos puertas y cuatro ventanas, están enmarcadas en arcos de medio punto con decoración triangular. Los separan cinco pilastras almohadilladas que en las esquinas pasan a ser refuerzos de piedra, aunque sin perder su carácter decorativo. Se denota un cierto estilo ecléctico en la decoración del conjunto.

La bodega es completamente exenta con lo que posee tres fachadas más, dos laterales y de mayor longitud, y una posterior paralela a la fachada principal. Todas ellas de menor importancia que la principal, construidas con muros de gran espesor de mampostería y ladrillo macizo, con terminación enfoscada y encalada.

Su interior presenta un bosque de pilares cuadrados que sustentan arcos de medio punto. La basa de los pilares se ejecutan de arenisca de la Sierra de San Cristóbal, mientras que el cuerpo o fuste se hace con ladrillo macizo prensado, lo que no resulta demasiado usual en la ciudad. Como remate a éste, y antes del arranque del arco, existe un capitel moldurado.

Para la intervención propuesta, se acomodaron 14 viviendas a cada lado mayor del rectángulo haciendo un total de 28, de manera que queda una zona común central de dos crujeas de pilares desde la que se accede a las viviendas.

Cada vivienda posee una claraboya que da luz y ventilación al interior de la misma, además de una terraza en la planta tercera abierta al pasillo central cubierto, que dota a éste de luz y ventilación natural.

El diseño hace que tanto el salón-cocina-comedor en la planta baja, como uno de los dormitorios den a la zona común interior, en un juego de volúmenes muy interesante que se agradece al transitar por ella.

De la ficha del Plan de 1984, obtenemos que se le adjudica el menor grado de protección posible dentro de los tres existentes por entonces, "*protección ambiental*", y nos llama la atención que no tiene ninguna restricción en cuanto al uso actual. Esto es, no aparece

marcado el triángulo negro, lo que quiere decir que, en contra de la tendencia del momento, no había obligación de mantener el uso bodeguero que tenía la bodega por entonces. Sin embargo pensamos que se debió tratar de un error, ya que no entenderíamos porqué esta bodega iba a quedar sin tal restricción.

Nos confirma lo anterior el hecho de que la ficha urbanística del Plan de 1995, aparecerá el triángulo negro de nuevo, y por tanto la obligación de "*conservación de uso*", del uso bodeguero.

El suelo pasa a ser "*suelo urbano edificable*" estando la construcción catalogada a partir de ahora como "*espacio catalogado fuera del conjunto histórico*". Recordemos que el Catálogo de Edificios y Elementos sólo abarcaba por entonces al Conjunto histórico-artístico, estando este edificio fuera del mismo.

En el Plan de 2009, podemos comprobar que el suelo aparecerá como "*manzana compacta tradicional*", donde se permite una sola altura de construcción, lo que quiere decir que no se puede rebasar la cota de la cubierta. Además queda recogida la tipología de "*actividad económica-bodega tradicional*", como indica G3.

En cuanto al Catálogo, se aporta la ficha de catalogación del casco bodeguero, que especifica las restricciones constructivas, de ocupación, de alturas y niveles..., etc.

De los tres casos estudiados, quizás sea de éste del que mejor podamos obtener una valoración de conjunto acerca de la conversión de las bodegas jerezanas en desuso para viviendas o sus usos compatibles.

La promoción está actualmente entregada aunque no todas las viviendas han sido vendidas. Entre otros inconvenientes para su venta, encontramos que no poseen plaza de aparcamiento, cosa prácticamente imprescindible a día de hoy, ya que el Plan no permitía hacer un garaje subterráneo. De todas maneras, aunque hubiera sido admitido, el alto coste que hubiera supuesto desmontar la bodega completa para luego volver a montarla igual una vez hecho el garaje, hubiera disparado el presupuesto de ejecución material y por tanto los precios de venta, lo que no supone un atractivo para los promotores privados en absoluto.



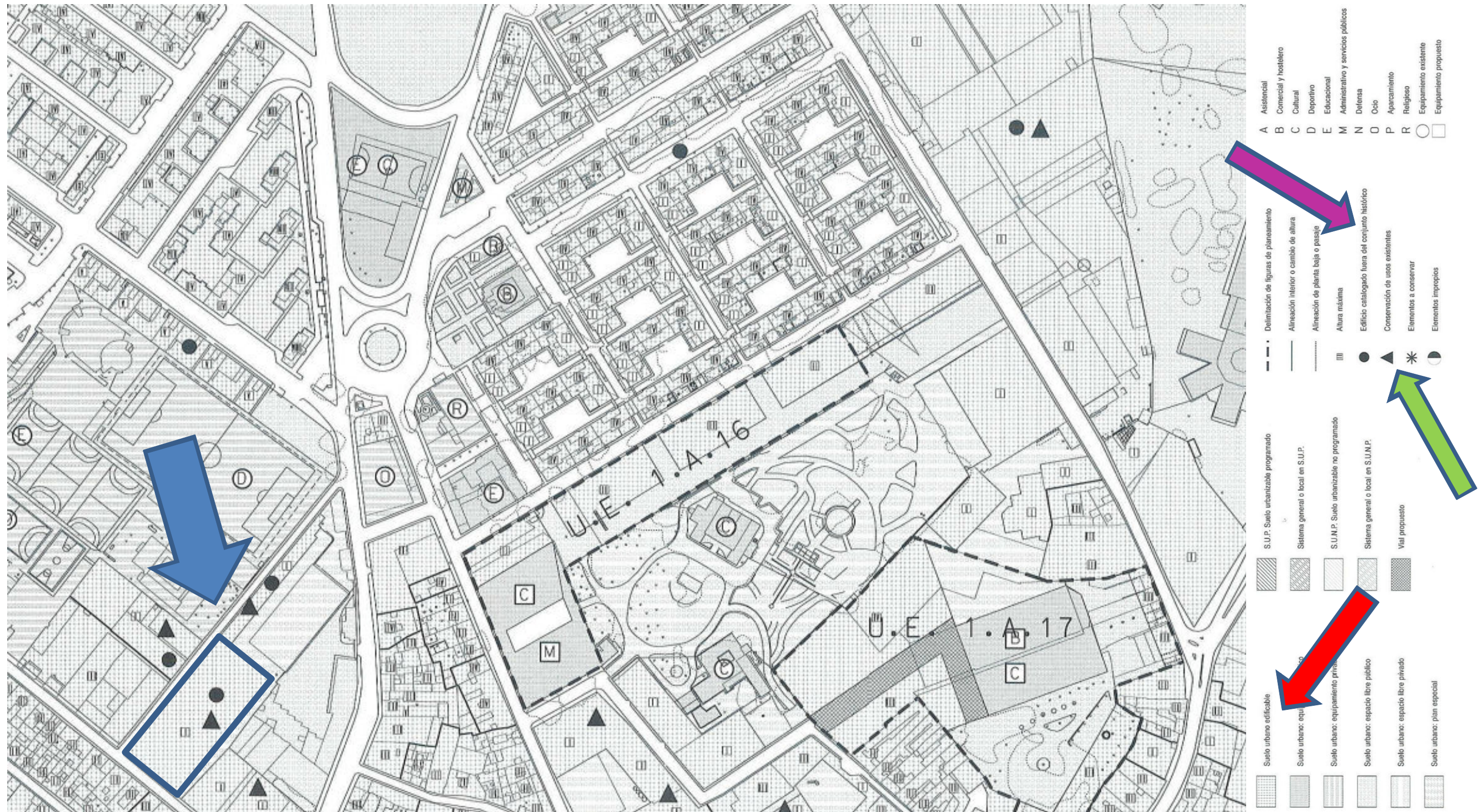
Comparación de edificio bodeguero (en ruinas) con la iglesia mudéjar de San Dionisio (interior y exterior).

¹³ ALADRO PRIETO, José Manuel: La Construcción de la "Ciudad Bodega". Arquitectura del vino y transformación Urbana en Jerez de la Frontera en el Siglo XIX. Jerez. Tesis doctoral Universidad de Sevilla, 2012.Tomo I-p.403

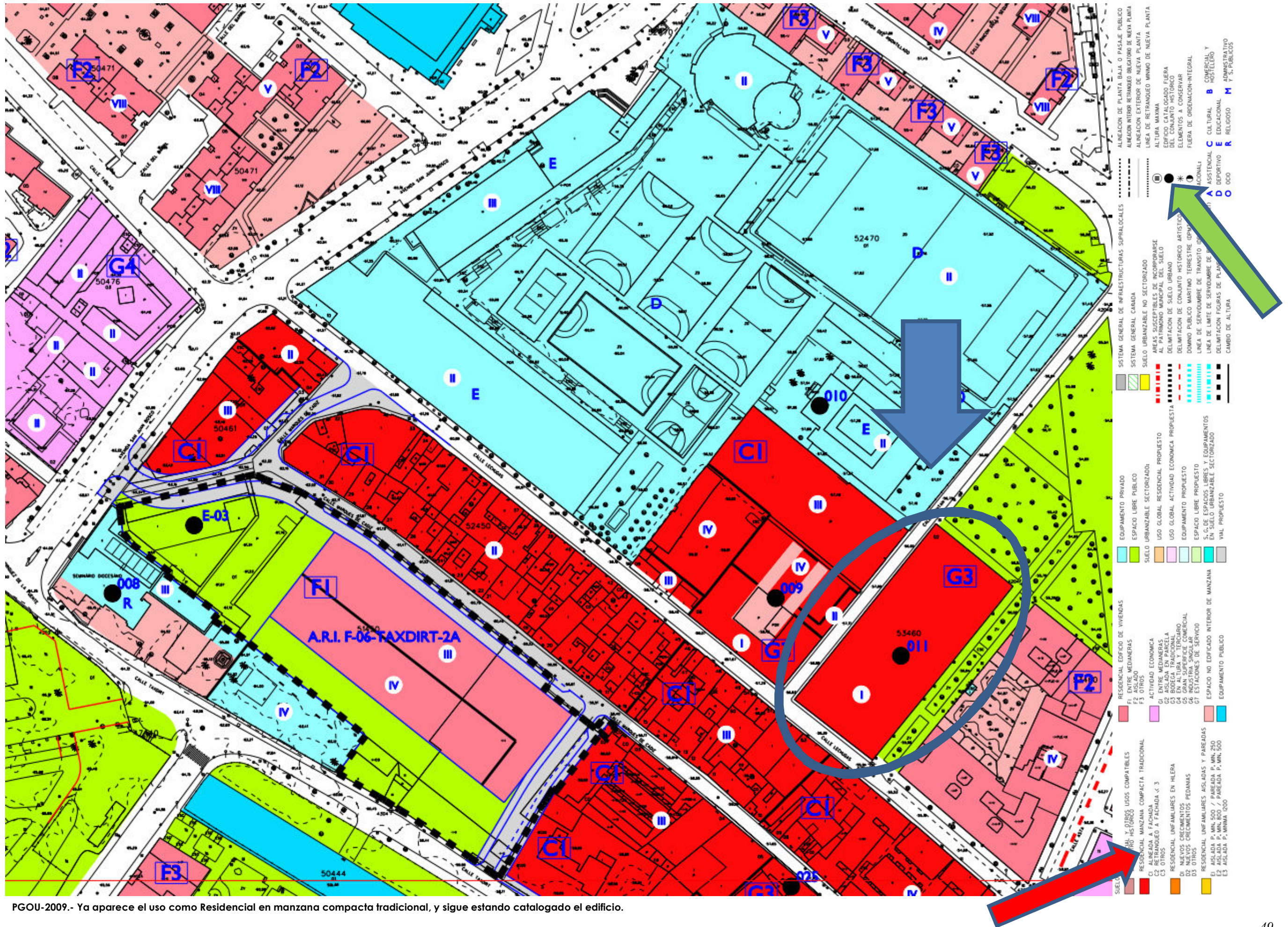
¹⁴ AROCA VICENTI, Fernando. "De la ciudad de Dios a la ciudad de Baco". Jerez. Remedios 9 Ediciones. 2007. p154



PGOU-84.- Se le asigna una protección al edificio de grado III, protección ambiental, pero increíblemente no se obliga a una conservación de uso bodeguero. Posiblemente se trate de un error.



PGOU-95.- Suelo urbano edificable. Subsanan el no haber tenido en cuenta la conservación de uso bodeguero, que aquí ya aparece, quedando catalogado el edificio.



Para ver el grado de catalogación, tendremos que ir a la ficha del Catálogo:

CATALOGO DE ELEMENTOS FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE JEREZ DE LA FRONTERA



ELEMENTO Nº:	011	DENOMINACIÓN:	Bodega en calle Fontán esquina a Lechugas
LOCALIZACION:	Calle Lechugas nº2		
CLASIFICAC.SUELO:	Suelo Urbano		
REF.CATASTRAL:	5346002		
PLANO:	E-13		
TIPOLOGÍA:	Bodega		
USO ACTUAL:	Sin uso		
DATACIÓN:	Siglo XIX		
CATALOGACION:	Conservación Arquitectónica		

ANÁLISIS HISTÓRICO Y DESCRIPTIVO

Impresionante casco bodeguero tipo catedral de seis crujías de ancho. La estructura está constituida por arcadas sobre pilares con cubierta tradicional a dos aguas de teja árabe. Su frente a calle Lechugas es un muro piñón de cantería con elementos compositivos de carácter significativo: pilastras almohadilladas, roscas de arcos decoradas, cornisas, óculos, etc.

BIBLIOGRAFIA

CATALOGACION SEGUN LEGISLACION PATRIMONIO

CATALOGACIÓN

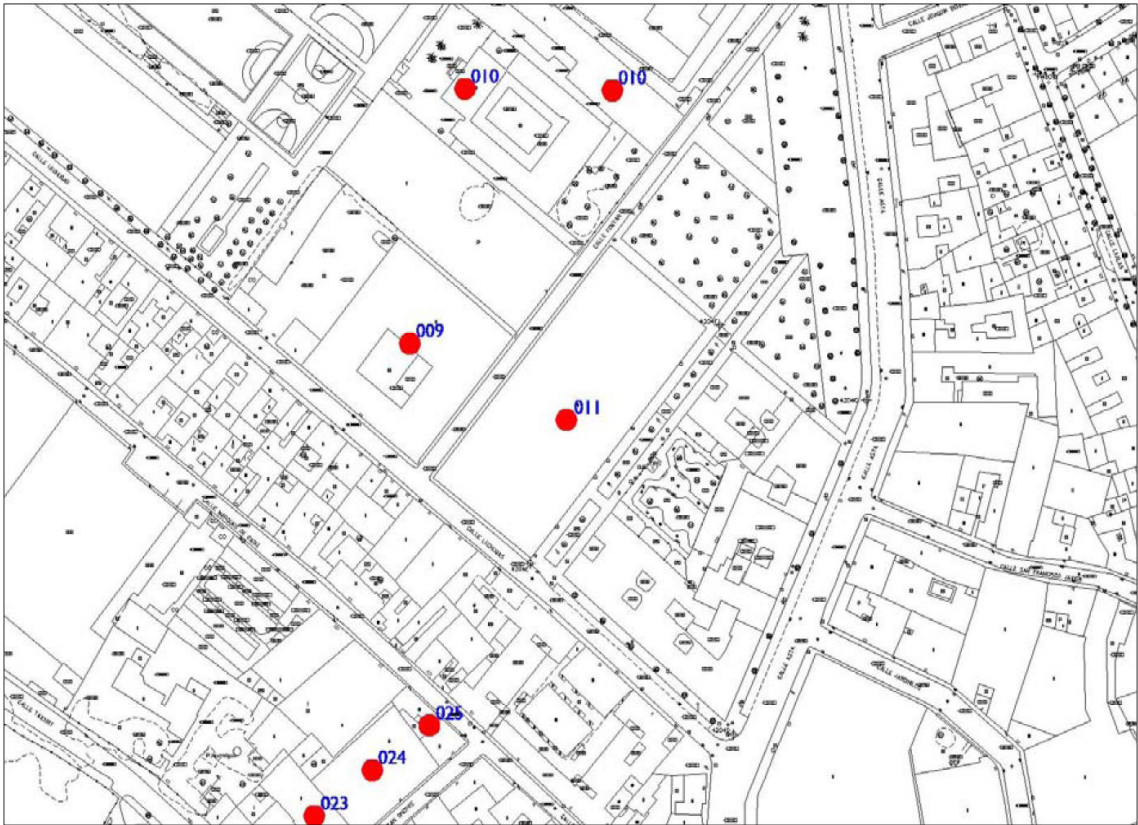
Conservación Arquitectónica

DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN E INTERVENCIÓN

Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Se admitirá la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 60% de la superficie en planta pudiendo tener varios niveles si las alturas de la edificación original lo posibilitan. Los proyectos de intervención minimizarán la compartimentación de espacios interiores, tanto los privados como los comunitarios. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional.

Ficha del Catálogo de Edificios y Elementos de la finca situada en la C/ Lechugas, 2.

PLANO SITUACION Y FOTOS DEL ELEMENTO





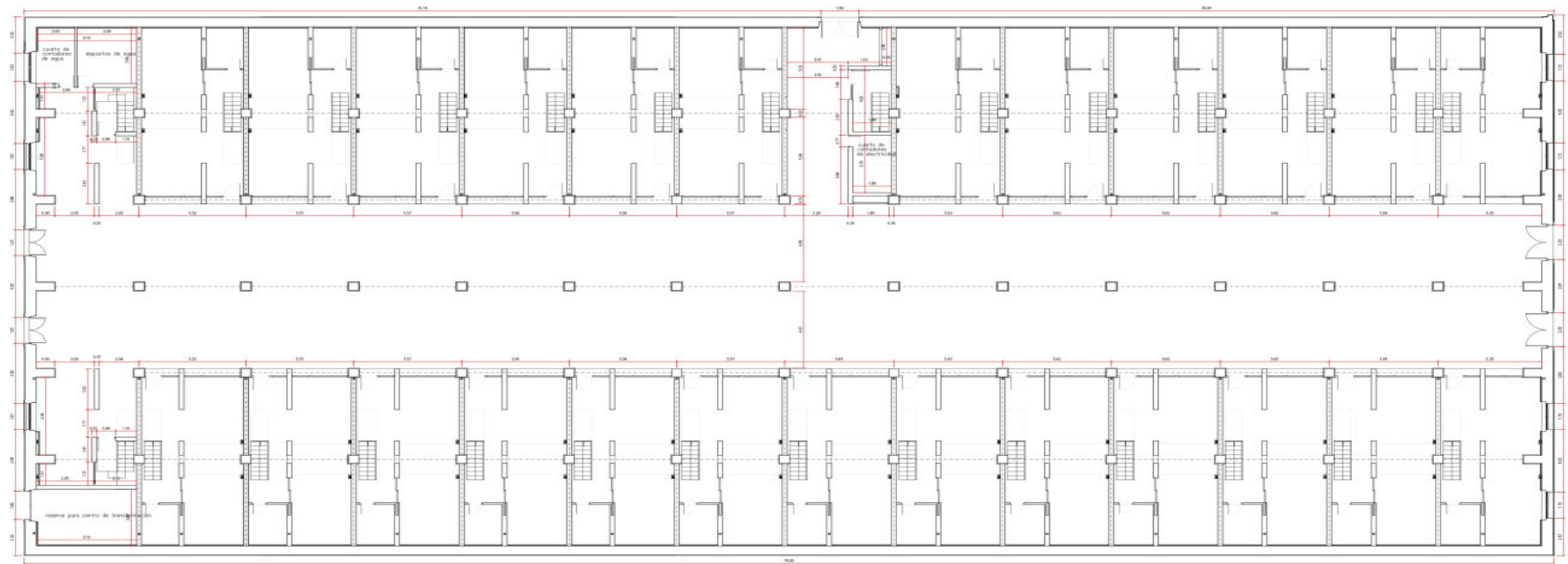
Fachada principal a la calle Lechugas. Estado antes de la actuación.



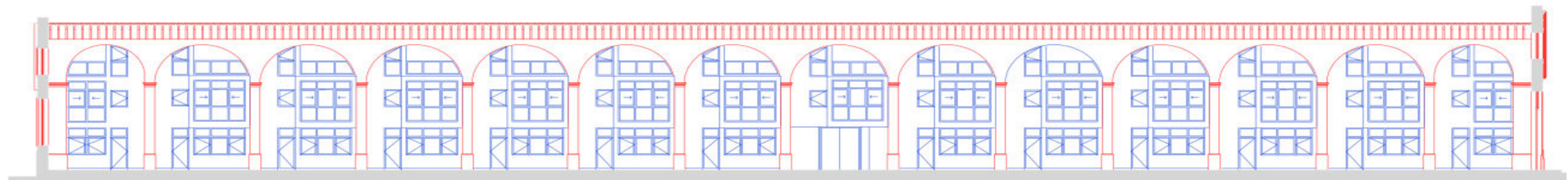
Estado antes de la actuación. Demoliciones y trabajos previos.



Estado antes de la actuación.

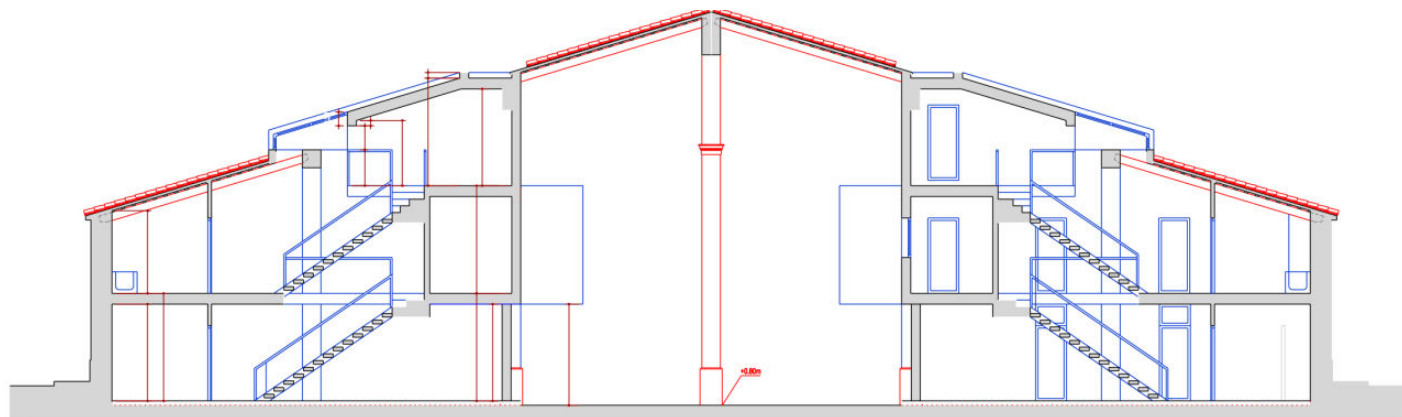


Planta estado reformado.

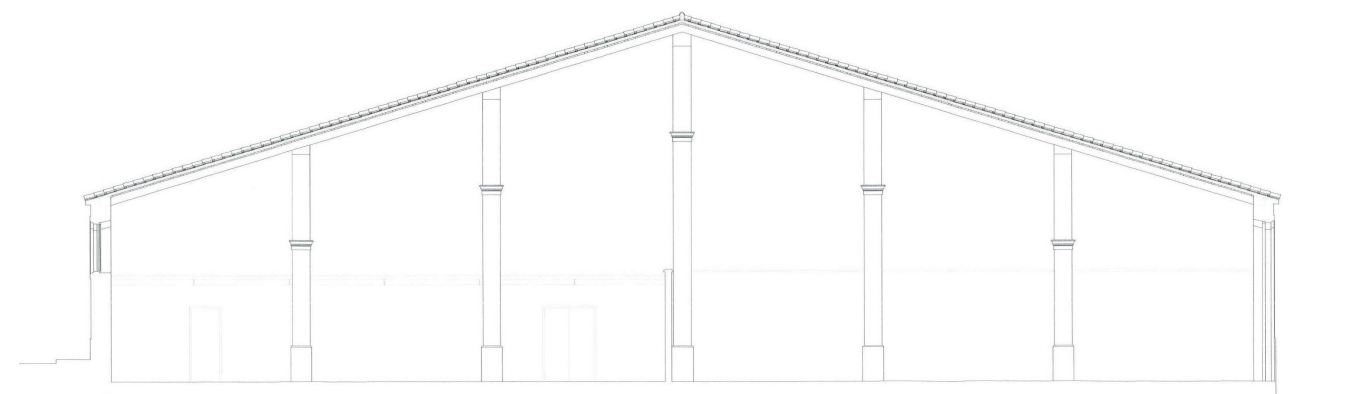


Sección longitudinal estado reformado.

Sección transversal estado reformado



Sección transversal estado actual.



SECCION TRANSVERSAL



Trabajos de albañilería y cubierta.

Situación de la grúa.



Interior. Estado terminado.



Fachada lateral c/ Fontán. Apertura de huecos nuevos.



Fachada. Estado terminado.



Interior. Estado terminado.



Detalle paneles solares en la cubierta.

6.2.4.- El uso Actividad económica y el uso Equipamiento público.

Sirva el siguiente apartado para mostrar, sin la intención de realizar análisis alguno, diferentes ejemplos de cascos bodegueros adaptados a usos de Actividad económica o de Equipamiento público, donde entendemos que quizá se hayan cumplido las expectativas más ampliamente que para el uso residencial y compatible.



Casco bodeguero acondicionado para supermercado. Divina Pastora. Antiguo complejo bodeguero Garvey.



Abarcamiento público. C/ Cristo de la Defensión. Antiauo complejo bodeguero Garvey.



Bazar. C/ María Antonia de Jesús Tirado.



Pizzería La Roma. C/ Zaragoza. Actividad Económica



Discoteca-sala de fiestas. C/ Zaragoza. Actividad Económica



Pizzería La Roma. Interior. C/ Zaragoza.



Espacios expositivos. Museo del Belén. C/ Circo. Equipamiento Público

7.- Conclusiones

Atendiendo a los tres objetivos planteados en el punto nº4, y tras la exposición y desarrollo del presente trabajo, podemos **concluir** lo que sigue, respecto de cada uno de ellos.

1. Del estudio de la evolución de la normativa urbanística hay que reseñar que:

-Desde un primer momento, los regidores de la ciudad siempre tuvieron muy presente la singularidad de los edificios bodegueros y la necesidad de regular tanto su localización como su morfología, de manera que fueran parte de la misma, y convivieran como elemento integrador del tejido urbano. Todo ello procurando salvaguardar los intereses tanto de los habitantes como de la industria vitivinícola, verdadero motor económico de Jerez durante siglos.

-No sería hasta el PGOU de 1984 cuando se toma conciencia en la ciudad del verdadero valor patrimonial e histórico que tienen determinadas construcciones, quedando plasmado en el propio documento el interés por las mismas con la creación del *Catálogo de Elementos y Edificios*, en donde se les asigna a algunas un grado de protección determinado para salvaguardar su fisonomía e integridad. Muchos de ellos serían edificios bodegueros.

Lamentablemente el boom constructivo de los años 60 a los 80 del siglo XX, produciría una enorme merma en las bodegas de la ciudad, donde se derruyeron infinidad de ellas y se modificaron alineaciones de viales en pro de una mal entendida modernidad imperante en aquel momento, que también afectó a determinadas zonas del entramado urbano.

-Con el PGOU de 1995 los técnicos redactores se plantearon hacer un trabajo serio y muy documentado que consiguió aunar en su pormenorizado *Catálogo de Edificios y Elementos* a muchos de los edificios olvidados en el anterior Plan. Los niveles de protección, mucho más estrictos, fueron asignados en base a unos estudios específicos que se encargaron a especialistas, lo que hace que nos encontremos ante uno de los trabajos más innovadores, y comprometidos con el patrimonio que nunca hayan existido en esta ciudad.

Su mayor aportación, sin duda, fue la de proponer el *cambio de uso* a “uso residencial y compatible” como solución para preservar la vida de los cascos bodegueros, que de otra manera hubieran estado condenados a su desaparición, una vez que la industria del vino ya no era ni un espejismo de lo que fue. Se pretendió dar una alternativa a estas edificaciones, para que se convirtieran en edificios de viviendas, con lo que además se combatiría el terrible despoblamiento que acusaba el centro de la ciudad, sobre todo la zona *intramuros*.

Realmente en esta época fue cuando se llevaron a cabo más actuaciones en cascos bodegueros, pero curiosamente fueron escasas las promociones de viviendas que se ejecutaron en su interior. Sí se adaptaron muchos de ellos para supermercados, salones de celebraciones, salas de fiesta o talleres de reparaciones de vehículos, como usos compatibles al residencial.

Sin embargo, se detectó que la redacción de algunos artículos daba lugar a que se plantearan interpretaciones de la normativa que terminaron afectando negativamente a determinados elementos integrantes de las bodegas.

Asuntos tan determinantes como las alturas permitidas de construcción, la conservación obligatoria de ciertos elementos, los materiales admitidos en la rehabilitación, o la regulación de las entreplantas a construir en el interior de los edificios, no estaban convenientemente definidos ni acotados. Esto llevó a que no se pudieran evitar actuaciones que mermaron el potencial de las edificaciones bodegueras, y que las hicieron perder, en muchos casos su seña de identidad, en pro del beneficio económico del promotor normalmente.

-Aprovechando la necesidad de adaptar el anterior PGOU del 95 a la nueva normativa autonómica, se optó por rehacer el Catálogo de Edificios y Elementos singulares en el Plan General de Ordenación Urbana de 2009, que es el que actualmente está en vigor.

En la realización del mismo ya se tendrían en cuenta los puntos que resultaron conflictivos en el anterior plan, y se subsanaron algunos errores detectados, para evitar las situaciones indeseables que se produjeron. Sería mucho más definitorio en cuanto a su redacción para impedir cualquier tipo de duda que se pudiera plantear. Además, se le dio un nuevo enfoque. Ahora, se incluirían unas fichas descriptivas de cada edificio en donde se detallara el modo de actuación a llevar a cabo, incluyendo detalles y fotografías.

2. Acerca de la compatibilidad de nuevos usos para los edificios bodegueros, decir que:

-Se planteó como la solución que salvara de la destrucción estos edificios, como se ha visto, y en gran medida hemos de decir que se ha consolidado como la única válida a día de hoy. De no haberse cambiado el uso de determinadas bodegas, posiblemente no sería posible disfrutar de ese patrimonio conservado en la actualidad.

-Una gran aportación del PGOU-2009 fue la de establecer para cada una de las bodegas del catálogo un uso determinado. Es decir, a algunas se le asignó el uso *Residencial o compatible*, como ya conocemos, pero a otras el de *Equipamiento Público* o el de *Actividad Económica*, tras un concienzudo estudio de la zona en la que estuviese enclavada y de las necesidades de ésta. Así realmente quedaba cubierta la labor de ordenación y planeamiento que el documento exigía.

Sin embargo entendemos que de esta manera se está mermando la versatilidad de los edificios para ser usados de diferente forma, ya que sería necesario solicitar el cambio de uso de una determinada finca, que se llevaría a cabo en la siguiente modificación al Plan que hubiera prevista, lo que conlleva una demora en los plazos que pueden hacer desistir a los promotores interesados.

3. Haciendo un diagnóstico de los resultados obtenidos, es conveniente señalar que:

-Apenas se han producido actuaciones sobre cascos bodegueros a partir del nuevo plan. Bien es verdad que desde que fue aprobado definitivamente, la crisis en el sector de la construcción no ha permitido que se desarrollen promociones de ningún tipo, y tan sólo desde la administración municipal se ha apoyado y promocionado la idea, quizá por dar ejemplo y mostrar al promotor privado que estas actuaciones son factibles. Sin embargo, a nuestro entender consideramos que no se han cumplido las expectativas, como hubiese sido deseable.

-No hay que perder de vista la complejidad y alto coste que supone una promoción del tipo que sea en una bodega. Adecuar el nuevo edificio a los requerimientos del *Plan de 2009* y sobre todo de su *Catálogo de Edificios y Elementos*, supone un incremento de costes que cualquier promotor sopesaría antes de acometerla.

Además, una obra donde la accesibilidad para camiones y vehículos pesados suele ser complicada y a veces imposible, donde no siempre es factible la colocación de una grúa-torre, lo complicado y costoso que resulta en muchos casos la reposición de algunos materiales originales, los permisos para el corte de calles...etc, son aspectos que aumentan considerablemente los costes de la misma.

-No se nos debe escapar tampoco la dificultad que en muchos casos supone hacer la adaptación de un edificio bodeguero a cualquiera de los usos mencionados en cuanto al cumplimiento de la normativa vigente. Tenemos que tener en cuenta aspectos obligatorios en el Código Técnico de la Edificación como el aislamiento térmico y acústico, la protección contra incendios o la ventilación, por citar algunos, a los que quizá en este tipo de edificios sea más complicado dar solución sin ocultar o mermar determinados elementos considerados como protegidos por el Catálogo.

-Otro hecho a tener en cuenta es el aparcamiento de los vehículos privados. La ejecución de un garaje subterráneo en la adaptación de una bodega a residencial o cualquier otro uso es imposible ya que el Plan no lo permite. De todas maneras, económicamente sería inviable dado que habría que desmontar la cubierta y los pilares, y una vez que estuviese ejecutado el sótano, volver a montarlos y dejarlo todo idénticamente a como estaban antes de la actuación.

Evidentemente el hecho de no poder vender plazas de garaje junto con la vivienda resulta una lastra muy a considerar para la venta, en tiempos en los que rara es la familia que no dispone al menos de dos vehículos.

Que sepamos tan sólo existe en Jerez un ejemplo de una promoción privada de viviendas dentro de una bodega, en donde se ha habilitado una zona en su interior para el aparcamiento de coches. Sin embargo, ello ha mermado considerablemente el número de viviendas que a priori se podían haber obtenido, y además las resultantes son de pequeño tamaño.

-Además, dada la peculiaridad de los edificios en sí y la espectacularidad de las soluciones adoptadas para algunos de los casos que conocemos, a nadie se le escapa el alto coste de mantenimiento que estas edificaciones requieren.

Por poner un ejemplo, los muros de fachada están ejecutados con una piedra muy porosa que tiende a tener desarrollar humedades por capilaridad. Esto conlleva a que el encalado de los paramentos se deba ejecutar cada dos años aproximadamente para que se conserven en buen estado.

La cubierta de teja apoya sobre un entramado de vigas y *alfarjías* de madera que provoca movimiento por dilataciones producidas con los cambios de temperatura. Esto también requiere de un constante mantenimiento de las cubiertas y las tejas para evitar posibles filtraciones.

El hecho de que las bodegas fueran concebidas para favorecer una temperatura constante y un alto grado de humedad en su interior para la crianza del vino, supone que los costes de acondicionamiento de las estancias interiores sean más altos que los de una vivienda normal.

Por tanto, para el caso de adaptación a vivienda, prevemos que este producto necesite de un perfil de cliente muy determinado, con un cierto poder adquisitivo, y que tenga en todo momento muy presente que no está comprando una vivienda convencional.

-Sin embargo es innegable el atractivo que despiertan este tipo de adaptaciones de los edificios bodegueros.

Se obtienen viviendas con un concepto del espacio y de los volúmenes interiores absolutamente espectacular, donde los acabados o el sólo hecho de habitar una bodega de los siglos XVIII o XIX, son indiscutiblemente argumentos que hacen que el producto no tenga competencia.

¿A quién no le resulta agradable ir a hacer la compra a una antigua bodega jerezana convertida en supermercado? O ir a pasar un rato distendido con amigos a una sala de fiestas donde además poder disfrutar de los jardines o patios interiores que la bodega que la alberga pudiera esconder, y que tan sólo de esta forma es posible descubrir.

Es por ello que pensamos que este tipo de actuaciones son absolutamente necesarias, y que las administraciones deberían subvencionarlas en la medida de lo posible.

De todos es sabido que este país es excepcionalmente rico en patrimonio de todo tipo, y desde luego a nadie se le escapa el presupuesto que sería necesario emplear si el Estado o las Comunidades Autónomas tuvieran que asumir, cuando menos en parte, este tipo de actuaciones.

Sin embargo, se podrían plantear ayudas como la exención de tasas, tales como las de las *Licencias de obras*, o de impuestos como el de *Transmisiones Patrimoniales*, y más cuando los valores catastrales que actualmente tenemos están tan desorbitados y alejados de la realidad.

Además sería un gran apoyo para el promotor el hecho de obtener asesoramiento técnico gratuito para todas las gestiones necesarias con los diferentes organismos implicados.

Y no estaría de más que el Ayuntamiento fuera más flexible con los promotores que se aventurasen a acometer una adaptación de este tipo, en cuanto a los plazos de finalización de la Licencia de Obra, y de otros muchos aspectos, ya que en caso contrario nos tememos que las bodegas de Jerez seguirán envejeciendo sin que nadie se atreva a rehabilitarlas, **lo que implica que en un corto plazo de tiempo irán desapareciendo muchos de esos edificios que con tanto celo se han pretendido proteger.**

8.- Bibliografía

-ALADRO PRIETO, José Manuel: "La Construcción de la *Ciudad Bodega*. Arquitectura del vino y transformación Urbana en Jerez de la Frontera en el Siglo XIX". Jerez. Tesis doctoral. Universidad de Sevilla, 2012.

ALADRO PRIETO, José Manuel."Jerez: Rehabilitar las bodegas, habitar la memoria". Documentos de Arquitectura y Patrimonio. Publicado en BOJA nº 127, de 2 de julio de 2009.

-AROCA VICENTI, Fernando. "De la ciudad de Dios a la ciudad de Baco". Jerez. Remedios 9 Ediciones. 2007

-CALAMA RODRIGUEZ, José María /Cañas Palop, Cecilia/Melo Montero, Antonio/ Valenzuela Montalvo, Eva Mª. "Gestión y Control Urbanístico". Apuntes de la asignatura. Curso 2012-2013.

-DÍAZ PINTO, Juan Ramón. "Proyecto de Rehabilitación y Adaptación de casco de bodega para viviendas Loft en C/ Balderramas, 16-Jerez". 2005.

-DIÁÑEZ RUBIO, Pablo. "Actuación singular en la calle Liebre, 11 de Jerez. Proyecto de ejecución de 9 viviendas de Protección Social". 1998.

-GARCÍA MORÁN, Benito. "Proyecto de Ejecución de bodega para 28 viviendas en la calle Lechugas, 2 en Jerez". 2006.

-GONZÁLEZ GORDON, Manuel Mª. *Jerez.Xerez.Sherish*. Jerez, Gráficas del Exportador, 1970

-JEFFS, Julian: El vino de Jerez. Cádiz. Servicio de publicaciones de la Universidad de Cádiz, 1994

-MENA, R. y SOBRINO, Reseña de las bodegas de Jerez. Jerez, Litografía jerezana, 1900.

-ROMERO BEJARANO, Manuel-GUERRERO VEGA, José Mª "The Origins of the Wine House Architecture in Jerez de la Frontera: Analysis of the Bodegas Built in the Sixteenth and in the Seventeenth Centuries" Cambridge. University of Cambridge. 2005.

-RUIZ MATA, José: Breve historia de Jerez de la frontera. Jerez. Ed. Tierra de nadie, 2010.

-VARIOS AUTORES. Carta Arqueológica de Jerez de la frontera. Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía-Ayuntamiento de Jerez. 2002.

-VARIOS AUTORES. Gabinete Municipal de Planeamiento. "Plan General de Ordenación Urbana-Jerez". Ayuntamiento de Jerez. 1984.

-VARIOS AUTORES. Oficina de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Urbanismo, Servicios Operativos y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Jerez. "Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Jerez". Consejería de Obras Públicas y Transportes. Junta de Andalucía. 1995.

- VARIOS AUTORES. Oficina de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Urbanismo, Servicios Operativos y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Jerez. "Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Jerez. Texto refundido". Consejería de Obras Públicas y Transportes. Junta de Andalucía. 2009.

-<http://www.afuegolento.com/noticias/77/reportajes/2984/> (07 nov 2012)

-<http://es.wikipedia.org/wiki/Jerez> (13 nov 2012)

-http://arquitecturaypatrimonio.com/edap02_articulos/9_Jerez.pdf (13 nov 2012)

-<http://www.diariodejerez.es/article/jerez/985373/arquitectura/bodeguera.html> (16 nov 2012)

-<http://rodin.uca.es:8081/xmlui/bitstream/handle/10498/9394/31306044.pdf?sequence=1> (26 nov 2012)

-<http://www.spanishrailway.com/2012/03/01/jerez-al-trocadero-linea-de-jerez-al-puerto-de-santa-maria/>

9.- Agradecimientos

No podemos terminar este trabajo sin alabar la labor que el personal técnico municipal del *Área de Urbanismo de Jerez*, así como el de la *Oficina de Conservación del Casco Histórico*, en su tiempo, o el *Servicio Municipal de Arqueología* han desarrollado en el transcurso de estos años en la elaboración de los Planes de Ordenación y el Catálogo.

También es obligatorio resaltar la labor de promoción de la *Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez*, que llevó a cabo los proyectos residenciales que hemos presentado, y que han abierto el camino, pese a las circunstancias, para la promoción privada.

Especial mención haremos para Manuel Collado Moreno, del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez ya que sus aclaraciones y el interés mostrado nos han facilitado mucho la redacción del presente trabajo.

Igualmente agradecer a Juan Luis Siquier Fernández su ayuda para el montaje del mismo.

En Jerez, a 9 de junio de 2014

Fdo. Luis Prieto Sánchez



